DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

ÉDITION
2024

COVIVIO

Sommaire

1 ACTIVITÉ DE L'ANNÉE 2024 9

1.1 Résultats Annuels 2024 : Hausse de 10% du résultat récurrent, bilan renforcé, perspectives favorables 10
1.2 Éléments d'analyse de l'activité 18
1.3 Éléments d'analyse de l'activité par segment 25
1.4 Renseignements financiers et commentaires 41
1.5 Ressources financières 52
1.6 Reporting EPRA 57
1.7 Expertises immobilières 66
1.8 Liste du patrimoine 70

2 RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAÎTRISE 79

2.1 Facteurs de risques 80
2.2 Politiques de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité 97
2.3 Évolutions et perspectives 2025 101

3 RAPPORT DE DURABILITÉ 103

3.1 Introduction 104
3.2 Informations environnementales 144
3.3 Informations sociales 240
3.4 Informations liées à la conduite des affaires (ESRS G1) 297
3.5 Performance RSE 309
3.6 Vérification des informations extra-financières 326

4 RENSEIGNEMENTS FINANCIERS 335

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2024 337
4.2 Annexe aux comptes consolidés 343
4.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 407
4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2024 412
4.5 Annexes aux comptes individuels 415
4.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels 449
4.7 Extrait du Rapport économique et patrimonial pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 455

5 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 481

5.1 Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 482
5.2 Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 499
5.3 Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise 509
5.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 597
5.5 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital 601
5.6 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 602
5.7 Rapport des commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre 604
5.8 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise 605
5.9 Responsables du contrôle des comptes 606

6 RENSEIGNEMENTS ET GESTION 609

6.1 Présentation de la société 610
6.2 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital 614
6.3 Actionnariat 620
6.4 Bourse – Dividende 625
6.5 Administration et direction 627
6.6 Informations relatives à la société et à ses participations 630
6.7 Contrats importants 632
6.8 Responsable du document d'enregistrement universel 633

7 TABLES DE CONCORDANCE 635

7.1 Table de concordance du document d'enregistrement universel 636
7.2 Table de concordance avec le rapport financier annuel 638
7.3 Table de concordance avec le rapport de gestion 639

COVIVIO

covivio.eu

2024 Document d'enregistrement universel

incluant le Rapport financier annuel

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Ce Document d'enregistrement universel a été déposé le 19 mars 2025 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 titres financiers ou de l'admission de titres financiers à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note d'opération et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble alors formé est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n°2017/1129.

Le présent document d'enregistrement universel sous format pdf est une reproduction de la version officielle du document d'enregistrement universel établi au format xhtml et disponible sur le site internet de l'autorité des marchés financiers ainsi que sur celui de la société.

Covivio

Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 334 870 404 €
18 Avenue François Mitterrand 57000 Metz
RCS Metz 364 800 060

Inventer la ville de demain

Depuis plus de 20 ans, Covivio contribue à façonner les grandes villes européennes et dessine la ville de demain en concevant des bureaux, des hôtels et des logements pour travailler, voyager et habiter différemment.

Avec un patrimoine de 23,1 Md€ toujours plus concentré dans les grandes métropoles européennes, Covivio est là où les travailleurs, les voyageurs et les habitants veulent être et se retrouver. En privilégiant la reconstruction de la ville sur la ville, le Groupe propose des projets performants, durables, mixtes, innovants et limitant l'étalement urbain.

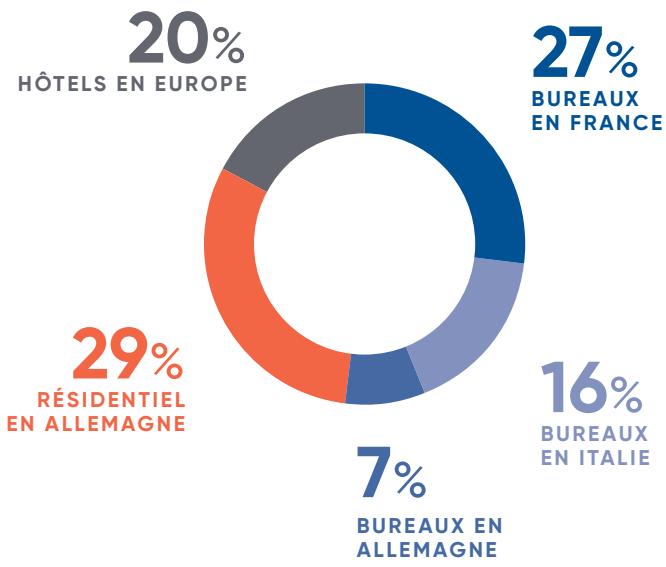


Accompagner la croissance des principales capitales européennes

À Paris, Berlin, Milan, mais aussi Bordeaux ou Düsseldorf, Covivio crée, transforme et dynamise les villes, tout en relevant le défi climat. Connectivité, flexibilité, bien-être, mixité, verdissement : autant d'aspects développés par Covivio pour ses projets. Autant d'atouts qui définissent les villes attractives de demain.

Notre Raison d'Être « Construire du bien-être et des liens durables » met l'humain au cœur de la ville, inscrit nos activités dans la durée et constitue la colonne vertébrale de notre croissance. Elle nous incite à prendre des engagements concrets et ambitieux auprès de l'ensemble de nos parties prenantes.

UN PATRIMOINE EUROPÉEN DIVERSIFIÉ QUI MIXE LES USAGES



UN PATRIMOINE PLÉBISCITÉ

97,2% de taux d'occupation

ET UNE DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX DE 6,2 ANS

94%

de notre patrimoine de bureaux, de logements et d'hôtels, se situe en cœur de ville

UN PATRIMOINE BUREAU RÉCOMPENSÉ

L'Atelier, le siège européen de Covivio situé à Paris, lauréat de 3 prix :

- Nuit de l'immo : Médaille d'or dans la catégorie « Immeuble de bureau »
- ULI Europe Awards for Excellence 2024
- Grand Prix SIMI 2024 « Immeuble de bureau restructuré »

En savoir plus :

MENTION SPÉCIALE DES PLAN AWARDS 2024 POUR LE DERNIER IMMEUBLE DE SYMBIOSIS À MILAN

CORTE ITALIA, SITUÉ AU CŒUR DE MILAN, RÉCOMPENSÉ PAR LE PRIX PLAN REAL ESTATE AWARD 2025



Hospitalité

Accompagner l'évolution des usages et la recherche d'expérience

Investisseur, développeur, gestionnaire et créateur de services, Covivio imagine avec les utilisateurs des espaces évolutifs pour accompagner les entreprises, les marques hôtelières et les territoires dans leurs enjeux d'attractivité, de transformation et de performance responsable.

Proposer des nouvelles formes d'espaces de travail, d'habitat ou de loisirs, en phase avec les nouvelles attentes de nos clients, des utilisateurs et des collectivités : c'est ainsi que nous contribuons à faire émerger des villes plus inclusives, attractives et durables.

En offrant dans chacun de ses immeubles un haut niveau de bien-être, Covivio enrichit les relations entre les personnes et contribue ainsi à l'épanouissement de chacun, l'efficacité des organisations et la durabilité des modes de développement.





Covivio, acteur majeur de l'hôtellerie

Covivio contribue au renouvellement de l'offre hôtelière en Europe en identifiant les concepts les plus innovants et en initiant des partenariats avec des enseignes *lifestyle*.

Avec 283 hôtels en patrimoine, répartis dans 12 pays et d'une valeur de 6,4 Md€ à fin 2024, Covivio, à travers sa filiale Covivio Hotels, est le principal partenaire immobilier des opérateurs hôteliers en Europe (AccorInvest, IHG, NH Hotel Group, B&B HOTELS, Meininger Hotels, Radisson Hotel Group…).

À même d'accompagner les enseignes dans leurs projets en bail, en murs et fonds ou en développement, Covivio se positionne à leurs côtés dans les métropoles les plus dynamiques.

En savoir plus :

Avec 97,5% de son portefeuille hôtelier qui bénéficie d'une certification environnementale (objectif 100% en 2025), Covivio entraîne ses partenaires hôteliers dans une démarche commune et vertueuse de réduction de leur empreinte carbone.

WiZiU, rassembler ceux qui font avancer l'hôtellerie

En 2024, Covivio a lancé WiZiU, sa plateforme de gestion hôtelière. La mission de WiZiU est de gérer des hôtels en France et en Belgique, en direct ou via des contrats de franchise avec des opérateurs de renom – Accor, Hilton, IHG, Marriott. WiZiU intervient à toutes les étapes de gestion et d'exploitation d'un établissement.

Découvrir les hôtels opérés par WiZiU :



Une forte satisfaction clients

Bureau, résidentiel ou hôtel : la recherche d'une expérience enrichissante et de qualité est partout. C'est pourquoi Covivio fait converger ses expertises pour repenser ses immeubles et le parcours des utilisateurs. Afin de maximiser le potentiel et le confort de nos espaces, et d'assurer le bien-être et la satisfaction de nos clients, nous les associons dès la conception des projets et les interrogeons régulièrement pour collecter leurs retours.

3,9/5
Satisfaction globale
des locataires de bureaux
Etude Kingsley 2023-2024

8,9/10
Note de satisfaction attribuée par les utilisateurs de Booking.com quant à la localisation des hôtels détenus par Covivio

Résidentiel allemand :
Covivio désigné
« Fairest Landlord »
par le magazine économique
FOCUS-MONEY
pour la 7e année consécutive



Adresser les grands enjeux RSE pour un impact positif

Mobilité, connectivité, performance durable, ouverture sur le quartier, régénération du parc, biodiversité et initiative culturelle sont autant de composantes d'un projet immobilier Covivio, qui mobilise tous ses partenaires pour concevoir des morceaux de ville performants et adaptés à leur environnement. Les métropoles peuvent s'appuyer sur notre expertise multisectorielle et notre dimension européenne. Nous agissons en partenaire long terme pour inventer une ville désirable, intelligente et vertueuse.

La responsabilité sociale des entreprises (RSE), partie intégrante de l'ADN de Covivio, fait l'objet depuis près de quinze ans d'un plan d'action détaillé. Ce dernier couvre la totalité des activités du Groupe en Europe et est enrichi au fil des années. Face à des enjeux économiques, sociaux, sociétaux et environnementaux toujours plus cruciaux, Covivio a accéléré sa transition pour davantage intégrer les enjeux climatiques dans chacun de ses métiers.

Le Groupe s'est fixé des objectifs ambitieux en matière de climat et vise ainsi une réduction de 40% de ses émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 par rapport à 2010.

En 2024, Covivio a finalisé sa stratégie Nature, qui relève les ambitions du Groupe en la matière. Cette stratégie est le fruit d'un travail de plus de deux ans, incluant une analyse des impacts, risques et opportunités liés à la nature, en s'appuyant notamment sur la méthodologie Global Biodiversity Score (GBS). Son élaboration a été faite en collaboration avec les équipes françaises, allemandes et italiennes.

Accéder au Rapport Nature

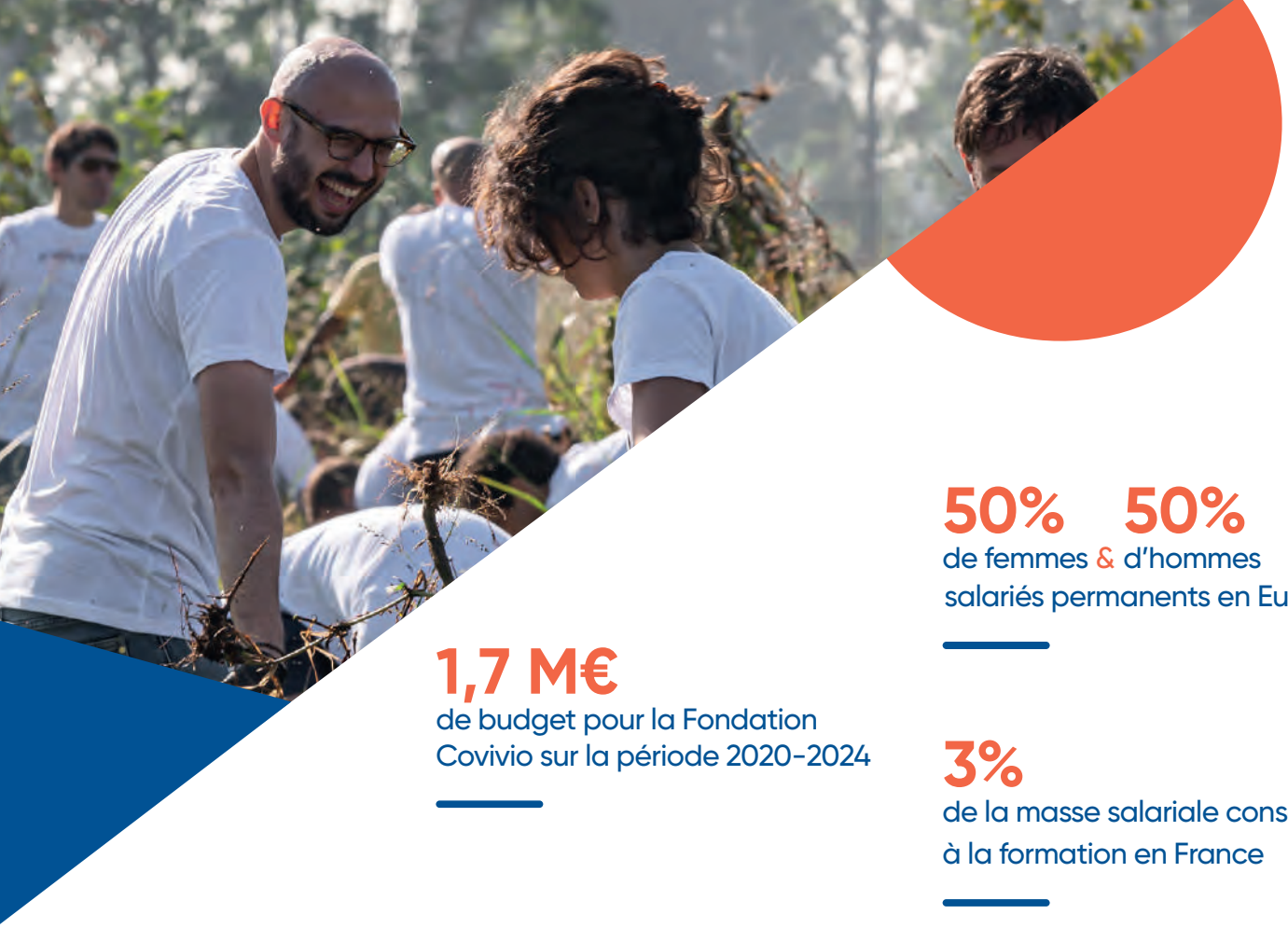
Covivio a ainsi publié son premier Rapport Nature, qui prend la suite du Rapport Climat édité jusqu'à présent. Ce Rapport conjugue climat et biodiversité, tant ces deux enjeux doivent être traités de manière simultanée.



98,5 %
du patrimoine dispose d'une certification environnementale

99,1 %
du patrimoine est situé à moins de 500 m à pied des transports en commun





50% **50%**
de femmes & d'hommes
salariés permanents en Europe

1,7 M€
de budget pour la Fondation
Covivio sur la période 2020-2024

3%
de la masse salariale consacrée
à la formation en France

Covivio, une entreprise à l'écoute et engagée

Entreprise engagée et consciente de ses enjeux, Covivio déploie avec l'ensemble de ses parties prenantes un dialogue ouvert et transparent.

Tous les deux ans, Covivio réalise un baromètre interne pour apprécier l'engagement de ses équipes. Les résultats 2023 sont venus conforter la forte culture interne de l'entreprise au niveau européen.

Dans cette logique d'ouverture, Covivio a créé en 2020 un Comité des Parties Prenantes (CPP) destiné à mener un travail prospectif, en analysant les grandes tendances impactant directement ou indirectement le champ d'intervention de Covivio. La synthèse des travaux du Comité pour le cycle 2023-2024 a été publiée afin de rendre ces enseignements accessibles au plus grand nombre.

Accéder
aux travaux du CPP :

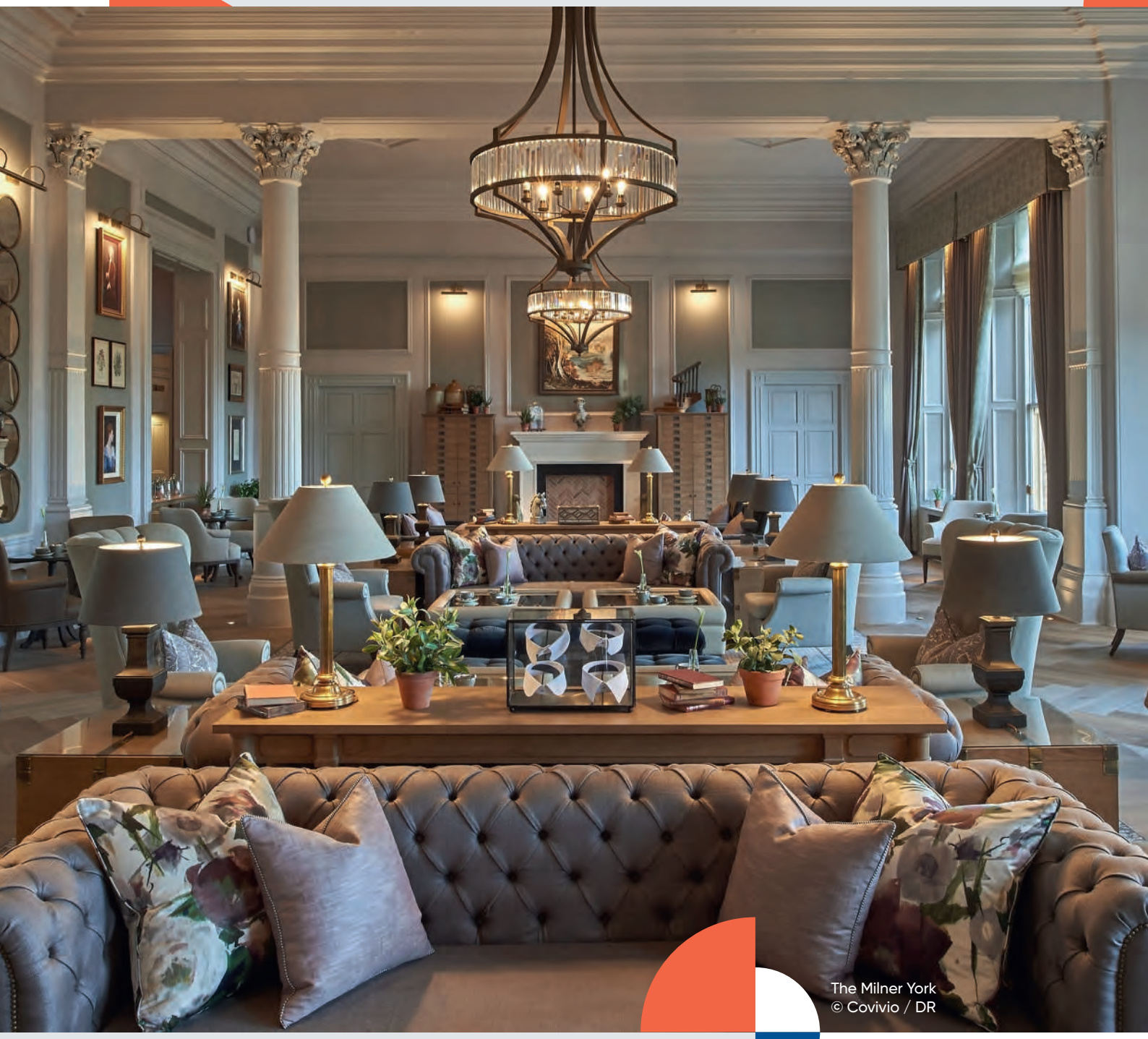
La Fondation Covivio

Covivio a créé sa Fondation d'entreprise en 2020 dans le but de fédérer ses différentes actions de mécénat, centrées sur la lutte en faveur de l'égalité des chances.

Le groupe prend ainsi une part active dans la vie de la cité et contribue à un meilleur « vivre ensemble », en concentrant son action sur les projets vecteurs d'une meilleure égalité des chances. Fidèle à cet objectif et en lien avec sa volonté d'un ancrage territorial pertinent, la Fondation Covivio couvre et structure les actions de mécénat financier et de compétences de Covivio dans les pays et les villes où le groupe est présent.

La Fondation Covivio soutient aujourd'hui dans ses trois pays d'implantation une vingtaine d'associations qui partagent la même communauté de valeurs et dont la complémentarité des actions permet d'accompagner des publics fragilisés, tout au long du parcours d'insertion, en restaurant leur confiance.

Accéder au
Rapport d'activité
2020 – 2024
de la Fondation :



The Milner York
© Covivio / DR

1

Activité de l'année 2024

1.1 Résultats Annuels 2024 : Hausse de 10% du résultat récurrent, bilan renforcé, perspectives favorables 10
1.1.1 Covivio : un patrimoine diversifié et en amélioration continue 11
1.1.2 Rotation qualitative du patrimoine 12
1.1.3 Croissance du patrimoine de +3% à périmètre courant et stabilisation à périmètre constant 13
1.1.4 Revenus en hausse de +5% à périmètre courant et +6,7% à périmètre constant 14
1.1.5 La qualité du bilan de nouveau renforcée en 2024 15
1.1.6 Croissance du résultat net récurrent et proposition de dividende en hausse de +6% 15
1.1.7 ESG : nouvelle progression des indicateurs 16
1.1.8 Perspectives 2025 17

1.2 Éléments d'analyse de l'activité 18
1.2.1 Revenus : 1,0 Md€ et 680 M€ en part du Groupe en 2024 18
1.2.2 Échéancier des baux et taux d'occupation 19
1.2.3 Répartition des revenus annualisés 20
1.2.4 Amélioration du taux de charges 21
1.2.5 Cessions : 766 M€ de nouveaux accords en 2024 21
1.2.6 Investissements : 1,1 Md€ (part du Groupe) réalisés en 2024 22
1.2.7 Actifs en développement 22
1.2.8 Patrimoine 24
1.2.9 Liste des principaux actifs Bureaux et Hôtels 24

1.3 Éléments d'analyse de l'activité par segment 25
1.3.1 Bureaux : 51% du patrimoine de Covivio 25
1.3.2 Résidentiel Allemagne : 29% du patrimoine de Covivio 32
1.3.3 Hôtels : 20% du patrimoine de Covivio 36

1.4 Renseignements financiers et commentaires 41
1.4.1 Comptes consolidés 41

1.5 Ressources financières 52
1.5.1 Synthèse de l'activité financière 52
1.5.2 Caractéristiques principales de l'endettement 52
1.5.3 Dette par nature 53
1.5.4 Échéance de la dette 54
1.5.5 Profil de couverture 54
1.5.6 Ratios d'endettement 54
1.5.7 Rapprochement avec les comptes consolidés 55

1.6 Reporting EPRA 57
1.6.1 Évolution des loyers nets (part du Groupe) 57
1.6.2 Actifs de placement – Données locatives 58
1.6.3 Actifs de placement – Valeur du patrimoine 58
1.6.4 Actifs en développement 59
1.6.5 Informations sur les baux 60
1.6.6 Rendement initial net EPRA 60
1.6.7 Ratio de coûts EPRA 61
1.6.8 EPRA Earnings ajusté : en hausse à 477,4 M€ 61
1.6.9 EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV 62
1.6.10 Capex par nature 63
1.6.11 EPRA LTV 64
1.6.12 Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA 65
1.6.13 Indicateurs financiers des principales activités 65

1.7 Expertises immobilières 66
1.7.1 Méthode de valorisation des actifs 66
1.7.2 Rémunérations des experts au niveau de Covivio 67
1.7.3 Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2024 de la valeur vénale du patrimoine Bureaux France et Résidentiel allemand 67

1.8 Liste du patrimoine 70
1.8.1 Bureaux France 70
1.8.2 Bureaux Italie 73
1.8.3 Bureaux Allemagne 74
1.8.4 Résidentiel Allemagne 75
1.8.5 Hôtels 76

1.1 Résultats Annuels 2024 : Hausse de 10% du résultat récurrent, bilan renforcé, perspectives favorables

« Dans un monde immobilier en mutation, Covivio a tiré profit de son modèle d'opérateur immobilier diversifié en adaptant son patrimoine et en renforçant sa qualité. Avec plus de 1 Md€ d'investissements sur l'année, le Groupe a saisi de nouvelles opportunités de croissance, en particulier en hôtellerie, tout en finalisant son plan de cessions de 1,5 Md€. La très bonne activité opérationnelle permet également d'afficher une croissance du résultat net récurrent de +10% en 2024. Covivio entend poursuivre cette dynamique de croissance en 2025 et proposera à la prochaine assemblée générale le versement d'un dividende en hausse de +6%. »

Christophe Kullmann, Directeur Général de Covivio

Rotation qualitative du patrimoine

- Près de 1,1 Md€ d'investissements en 2024, dont 67% en hôtels
- 766 M€ de nouveaux accords de cessions en 2024, en prime de +3% sur les valeurs d'expertise
- Hôtels : renforcement dans Covivio Hotels, réalisation de l'échange d'actifs avec AccorInvest et acquisition en Europe du Sud
- Résidentiel : partenariat avec CDC Investissement Immobilier et poursuite de la modernisation du patrimoine
- Bureaux : concentration des investissements sur les actifs de centre-ville, générateurs de croissance de loyers
- Patrimoine de 23,1 Mds€ à 100% et 15,6 Mds€ part du Groupe, en croissance de +3%. A périmètre constant, les valeurs se stabilisent au second semestre (+0,2%)

Performances opérationnelles en forte croissance : +6,7% de hausse des revenus à périmètre constant

- 1 Md€ de revenus consolidés (680 M€ part du Groupe), soit +4,9% à périmètre courant et +6,7% à périmètre constant
- Bureaux : loyers en hausse de +8,1% à périmètre constant, soutenus par 176 200 m² commercialisés et un taux d'occupation en hausse de +100pb sur un an, à 95,5%
- Résidentiel allemand : accélération de la hausse des loyers à périmètre constant, à +4,3% (vs +3,9% en 2023)
- Hôtels : hausse des revenus de +7,2% à périmètre constant, dont +11,9% sur les revenus variables
- Maintien à des niveaux élevés du taux d'occupation (97,2%) et de la durée ferme des baux (6,2 années)

Croissance du résultat récurrent de +10%, retour à un ratio de levier sous 40%

- Résultat net récurrent (EPRA *Earnings* ajusté [1]) en hausse de +10%, à 477,4 M€ (4,47€/action, stable)
- Baisse des ratios de levier : LTV de 38,9% (vs 40,8% fin 2023) et Dette Nette / EBITDA de 11,4x (vs 12,3x)
- Actif net réévalué (EPRA NTA) : 79,8€/action, en hausse de +2,7% sur le 2nd semestre (-5% sur un an suite au paiement du dividende 2023 en actions, à 38,61€)

Nouvelle progression des indicateurs ESG

- 98,5% du patrimoine doté d'une certification environnementale, dont 71,2% de bureaux certifiés HQE/ BREEAM *Very Good* ou au-dessus
- Covivio récompensé pour la 7e année consécutive *Fairest Landlord* en résidentiel allemand
- L'Atelier, siège européen de Covivio, récompensé au SIMI et lauréat du ULI Europe Awards

Priorités 2025 et dividende 2024

- Mise en œuvre des priorités stratégiques annoncées fin 2024 : renforcement en hôtels, déploiement du modèle d'opérateur intégré et extraction du potentiel de croissance
- Objectif de résultat net récurrent (EPRA *Earnings* ajusté) 2025 de l'ordre de 495 M€, soit +4% par rapport à 2024
- Proposition de paiement en numéraire d'un dividende de 3,50€/action au titre de 2024, en hausse de +6% sur un an.

(1) L'EPRA Earnings ajusté et les EPRA NTA, NDV et NRV constituent des Indicateurs Alternatifs de Performance tels que définis par l'AMF et sont détaillés dans les sections 1.4 Renseignements financiers, 1.6 Reporting EPRA et 7. Definitions, acronymes et abréviations du présent document. Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après finalisation des vérifications

Principaux indicateurs opérationnels et financiers

Compte de résultat, En M€, Part du Groupe	2023	2024	Variation	Variation à périmètre constant
Taux d'occupation (%)	96,7%	97,2%	+0,5pt	
Revenus	648,0	679,8	+5%	**+6,7%**
Résultat opérationnel récurrent	530,0	571,8	+8%	
Résultat net récurrent (*)	435,4	477,4	+10%	
Résultat net récurrent (*) par action (€)	4,47	4,47	Stable	
Résultat net comptable	-1418,8	68,1	n.a.	
Bilan, Part du Groupe	**2023**	**2024**	**Variation**	**Variation à périmètre constant**
Patrimoine (Md€)	15,1	15,6	+3%	**-1,1%**
Dette nette (Md€)	6,9	6,8	-1%	
Liquidité nette disponible (Md€)	2,4	2,5	+4%	
LTV droits inclus (%)	40,8%	38,9%	-1,9pt	
ICR (x)	6,4x	6,0x	-0,4x	
Dette nette / EBITDA	12,3x	11,4x	-0,9x	
EPRA NTA (Md€)	8,5	8,9	+5%	
EPRA NTA par action (€)	84,1	79,8	-5%	
ESG	**2023**	**2024**	**Variation**	
Actifs bénéficiant d'une certification	95,3%	98,5%	+3,2pts	
dont Bureaux *Very Good* ou au-dessus	67,2%	71,2%	+4,0pt	
Dette associée à des critères ESG	57,0%	64%	+7 pts	

* EPRA *Earnings* Ajusté

1.1.1 Covivio : un patrimoine diversifié et en amélioration continue

Covivio détient **23,1 Mds€ (15,6 Mds€ PdG) d'actifs en Europe,** gérés selon **trois piliers stratégiques** :

1. La localisation au cœur des capitales européennes et des principaux quartiers d'affaires et de loisirs, en particulier à Paris, Berlin et Milan. 94% des actifs se situent dans des localisations centrales (1) et 99% à moins de 5 minutes à pied d'un transport en commun.
2. Une logique d'opérateur immobilier intégré, innovante et inspirée de l'hôtellerie. Covivio dispose ainsi d'une plateforme hôtelière intégrée, WiZiU. Ce savoir-faire se déploie aussi à travers Wellio, nos espaces de bureaux opérés, ou dans notre capacité à proposer des offres sur-mesure. Cette approche est saluée par les clients utilisateurs des immeubles Covivio, l'enquête Kingsley 2024 réalisée auprès de 270 utilisateurs bureaux en France, Italie et Allemagne ayant à nouveau révélé une satisfaction globale de 3,9/5 (vs *benchmark* à 3,6).
3. Le développement durable : Covivio est un opérateur engagé dans la transition climatique, pour un impact positif et durable sur la ville. Cet objectif s'illustre notamment par une trajectoire carbone ambitieuse (baisse des émissions de -40% de 2010 à 2030) et est salué par les principales agences de notation (5-star par GRESB et AAA par MSCI).

Le patrimoine est composé à 51% de bureaux situés principalement à Paris, Milan et dans les grandes villes allemandes, dont 70% en centre-ville (vs 59% en 2020) et 24% dans les principaux centres d'affaires ; 29% de logements principalement à Berlin (57% du portefeuille résidentiel) ; et 20% d'hôtels situés dans les grandes villes touristiques européennes (Paris, Berlin, Rome, Madrid, Barcelone, Londres, etc.), loués ou gérés par les opérateurs leaders : Accor, IHG, Marriott, B&B, NH Hotels, etc.

(1) Bureaux : au coeur des grandes métropoles européennes (Paris, Berlin, Milan, etc) et des principaux quartiers d'affaires ; Hôtels : principales destinations touristiques européennes ; Logements : Berlin, Dresde, Leipzig, Hambourg et grandes villes de la Rhénanie du Nord Westphalie

1.1.2 Rotation qualitative du patrimoine

1.1.2.1 1,1 Md€ investis en 2024, principalement en hôtellerie, à un rendement supérieur à 6,5%

En 2024, Covivio a réalisé 1,1 Md€ d'investissements (dont 507 M€ en apport d'actifs), à un rendement moyen supérieur à 6,5%, afin de renforcer son leadership en hôtels et la qualité de son patrimoine.

67% des investissements se sont ainsi concentrés sur l'hôtellerie (733 M€ part du Groupe). L'année 2024 aura ainsi marqué un renforcement majeur sur cette classe d'actif, qui pèse désormais 20% du patrimoine de Covivio, en hausse de +3 points sur un an.

1.1.2.1.1 Renforcement au capital de la filiale Covivio Hotels

Au cours du premier semestre, Covivio a repris 8,7% du capital de sa filiale Covivio Hotels, en échange d'actions nouvelles Covivio, principalement auprès de Generali, et détient dorénavant 52,5% du capital de Covivio Hotels. Avec cet apport, qui équivaut à l'acquisition de 507 M€ d'actifs, Covivio se renforce dans l'un des patrimoines les plus qualitatifs du marché, constitué de 283 hôtels *prime* situés à 90% dans les principales villes touristiques européennes comme Paris, Berlin, Rome, Londres, Barcelone ou Madrid.

1.1.2.1.2 Échange d'hôtels créateur de valeur avec AccorInvest

En parallèle, Covivio a franchi une étape significative en vue d'extraire le potentiel de création de valeur de son patrimoine hôtels. Covivio Hotels a ainsi finalisé en novembre 2024 le remembrement de la propriété des murs et fonds de commerce d'hôtels détenus conjointement avec AccorInvest. La valeur convenue des murs cédés à AccorInvest représente 130 M€ en part du Groupe Covivio et la valeur convenue des fonds de commerce rachetés par Covivio Hotels représente 157 M€. Sur la base des chiffres 2023, la différence entre loyers nets des actifs cédés et EBITDA des fonds de commerce acquis représente plus de 11 M€. Au-delà de la relution immédiate sur les résultats, ce portefeuille remembré possède un potentiel de création de revenus et valeur significatif, avec l'identification de 52 M€ de capex part du Groupe avec un rendement marginal supérieur à 20%. Les hôtels détenus en murs et fonds représentent désormais 38% du patrimoine hôtels, contre 62% d'actifs en bail, principalement fixe.

1.1.2.1.3 Acquisition d'un hôtel loisirs en Europe du Sud

Le 19 décembre 2024, Covivio a annoncé l'acquisition de l'hôtel 4* Iberostar Las Dalias à Tenerife, pour un montant de 81 M€ droits inclus (43 M€ en part du Groupe) et un rendement stabilisé de 6,75%. Cet établissement de 429 chambres est loué via un bail triple net ferme jusqu'en 2041 à Iberostar, 5e opérateur hôtelier en Espagne. Rénové en 2021 et conforme aux objectifs CRREM [1], il affiche d'excellentes performances environnementales.

Avec cette opération, Covivio poursuit ainsi le renforcement de son exposition à l'hôtellerie, en particulier dans le segment loisirs en Europe du Sud.

1.1.2.1.4 Poursuite des investissements sur le patrimoine afin de renforcer la centralité et la qualité

En 2024, Covivio a livré 3 hôtels en murs et fonds à Lille et Bruges, ainsi qu'un hôtel Melia en bail à Malaga. Ces projets représentent 458 clés, un total de capex de 15 M€ part du Groupe (28,5 M€ à 100%) et un rendement marginal sur capex de plus de 15%. Covivio a notamment implanté le nouveau concept Novotel à Bruges, après avoir créé 10 chambres supplémentaires et rénové le lobby et les espaces serviciels. A Lille, deux livraisons ont eu lieu sur l'exercice : le Hilton Lille (remplaçant Crowne Plaza) après une rénovation complète des chambres, et le Grand Hotel Bellevue situé en plein cœur de la Grand Place de Lille, après la création de 5 chambres et d'un bar en rooftop.

En bureaux (25% des investissements), le Groupe s'est concentré sur son pipeline de projets, principalement situés dans les centres-villes des grandes capitales européennes, pour un montant d'investissements de 279 M€ part du Groupe. Au 4e trimestre, Covivio a notamment livré le nouveau siège de L'Oréal Italia, au sein du projet de régénération urbaine The Sign, développé par le groupe à Milan et qui accueille déjà de grandes multinationales telles qu'AON et NTT Data. Le nouveau bâtiment, totalisant 13 000 m² répartis sur 9 étages, a été conçu en tenant compte des plus hauts standards en matière de durabilité et d'innovation technologique, et se distingue par sa façade alternant surfaces vitrées et éléments métalliques opaques. Certifié *WiredScore* Platinium, l'immeuble vise aujourd'hui les certifications LEED Platinium, WELL et *Biodivercity*. Il a représenté un total de 76 M€ d'investissements pour un rendement sur coût de 6,1%.

Le solde des investissements (8%, soit 88 M€) concerne principalement les capex de modernisation et d'amélioration de la performance énergétique du parc résidentiel allemand.

1.1.2.2 766 M€ de nouveaux accords de cessions signés en 2024

Dans un marché de l'investissement encore atone, Covivio a signé pour 766 M€ part du Groupe (1,3 Md€ à 100%) d'accords de cessions, avec une marge moyenne de +3% sur les valeurs d'expertise de fin 2023 et un taux de rendement moyen de 5,1%. Avec 1,6 Md€ de ventes et accords signés, Covivio a finalisé son plan de cessions de 1,5 Md€ entre fin 2022 et fin 2024.

En bureaux, le Groupe a sécurisé 361 M€ d'accords de cessions (428 M€ à 100%), proches des valeurs d'expertise (-0,5%) et avec un taux de rendement de 5,6%. Ces cessions ont porté tant sur des actifs matures que sur des immeubles à transformer en résidentiel. Fin 2024, Covivio a notamment signé un accord avec Valesco sur le futur siège social de Moncler à Milan, pour près de 200 M€.

En résidentiel allemand, 166 M€ part du Groupe (244 M€ à 100%) ont été cédés, en prime moyenne de +11% sur les valeurs d'expertise, avec notamment : la création d'une *joint-venture* à Berlin avec CDC Investissement Immobilier, en ligne avec les valeurs de fin 2023, contribuant au programme de cessions à hauteur de 93 M€ en part du Groupe ; et la poursuite des ventes à l'unité, pour 58 M€ en part du Groupe (89 M€ à 100%), en prime moyenne de +40% sur les valeurs d'expertise de fin 2023.

En hôtellerie, les accords de cessions ont totalisé 239 M€ en part du Groupe (606 M€ à 100%), en prime moyenne de +4% sur les valeurs d'expertise. Elles ont principalement concerné les murs cédés dans le cadre de l'échange d'actifs avec AccorInvest, des hôtels non stratégiques en Allemagne et en Espagne, ainsi que des cessions conjointes de murs et fonds de commerce avec AccorInvest.

(1) CRREM : Carbon Risk Real Estate Monitor

1.1.3 Croissance du patrimoine de +3% à périmètre courant et stabilisation à périmètre constant

(En millions d'Euros, Hors Droits)	Valeurs 2023 part du Groupe	Valeurs 2024 100%	Valeurs 2024 part du Groupe	Variation 12 mois à périmètre courant	Variation 12 mois à périmètre constant	Variation 6 mois à périmètre constant	Rendement 2023 (%)	Rendement 2024 (%)	En % du portefeuille
Hôtels	2 535	6 439	3 059	+20,7%	+1,5%	+1,0%	5,9%	6,4%	20%
Bureaux	7 847	9 422	7 884	+0,5%	-3,1%	-0,5%	5,5%	5,8%	51%
Résidentiel Allemagne	4 672	7 235	4 587	-1,8%	+1,0%	+1,1%	4,1%	4,3%	29%
TOTAL STRATEGIQUE	**15 054**	**23 096**	**15 530**	**+3,2%**	**-1,1%**	**+0,2%**	**5,1%**	**5,4%**	**100%**
Non stratégique	26	46	26	-1,2%	-6,5%	+4,9%	n.a.	n.a.	n.a.
TOTAL	**15 080**	**23 142**	**15 556**	**+3,2%**	**-1,1%**	**+0,2%**	**5,1%**	**5,4%**	**100%**

Le marché de l'investissement en immobilier est resté ralenti au premier trimestre 2024 sur la plupart des classes d'actifs, à l'exception de l'hôtellerie. Depuis le deuxième trimestre, les signaux positifs sont plus nombreux. Les transactions se sont multipliées en hôtellerie, tandis que les larges transactions ont fait leur retour en résidentiel allemand, et les bureaux les plus recherchés se négocient autour de 4% de rendement.

Dans ce contexte, le patrimoine de Covivio ressort en croissance de +3% à périmètre courant, à 15,6 Mds€ en part du Groupe (23,1 Mds€ à 100%) via le renforcement en hôtellerie. **A périmètre constant, les valeurs d'actifs se stabilisent au second semestre, à +0,2%, soit -1,1% sur l'ensemble de l'année. Cette deuxième partie d'année marque notamment le retour à la croissance des valeurs en hôtels et en logements à Berlin.**

Le patrimoine hôtels, porté par la croissance des revenus, progresse de +1,5% à périmètre constant, tant sur les actifs en bail (+1,4%) que sur les actifs détenus en murs et fonds (+1,7%). La croissance concerne en particulier les hôtels en France (+2%) et dans le sud de l'Europe (+4,8% en Italie, +3,4% en Espagne), portés par la croissance des revenus et les actions d'*asset management*. Le patrimoine affiche un rendement moyen de 6,4% (+50pb sur un an).

En bureaux (-0,5% à périmètre constant sur le S2 2024 et -3,1% sur l'année), la France affiche des valeurs en hausse au second semestre (+0,7%, et -0,6% sur l'année), grâce aux performances de Paris QCA (+3,2%), tandis qu'elles sont stables à Milan (0%, et -0,8% sur l'année). En Allemagne, les valeurs continuent à s'ajuster, en baisse de -15% sur l'année, en raison d'un marché de l'investissement toujours atone. Le rendement moyen du patrimoine bureau augmente de +30pb, à 5,8%.

Enfin, le résidentiel allemand affiche des valeurs en croissance de +1% (dont +1,1% au second semestre). Berlin, qui représente 57% du patrimoine, surperforme, avec une hausse annuelle de +3,6%. La valeur moyenne du patrimoine résidentiel s'établit à 2 465 €/m², dont 3 125 €/m² à Berlin et 1 796 €/m² en Rhénanie-du-Nord Westphalie, et le rendement moyen remonte de +20pb sur un an, à 4,3%. Le patrimoine est valorisé en valeur bloc. Pour autant, 50% du patrimoine, soit 2,3 Mds€, sont d'ores et déjà mis en copropriété, en particulier à Berlin (71% / 1,9 Md€), où l'écart entre valeur bloc et prix de vente au détail atteint +49%.

Bureaux
51 %
7,9 Mds€



-3,1 %
à périmètre constant

Centres-villes *70% du portefeuille Bureaux*	**-1,1%**
Principaux pôles d'affaires *24%*	**-5,0%**
Non core *6%*	**-17,0%**

Résidentiel
29 %
4,6 Mds€



+1,0 %
à périmètre constant

Berlin	**+3,6%** / 3 263 €/m²
NRW	**-1,5%** / 1 796 €/m²
Dresden & Leipzig	**-5,8%** / 2 067 €/m²
Hambourg	**-1,4%** / 3 546 €/m²

Hôtels
20 %
3,1 Mds€



+1,5 %
à périmètre constant

Hotels en Bail *62% du portefeuille Hôtels*	**+1,4%**
Murs et fonds *38%*	**+1,7%**

1.1.4 Revenus en hausse de +5% à périmètre courant et +6,7% à périmètre constant

en millions d'euros	Revenus 2023 part du Groupe	Revenus 2024 100%	Revenus 2024 part du Groupe	% variation à périmètre courant part du Groupe	% variation à périmètre constant part du Groupe	Taux d'occupation %	Durée ferme des baux en années
Hôtels	139,9	353,6	171,3	+22,5%	+7,2%	100%	11,0
Bureaux	320,3	385,5	317,0	-1,0%	+8,1%	95,5%	4,8
Résidentiel Allemagne	185,1	297,3	190,5	+2,9%	+4,3%	99,2%	n.a
Non stratégique	2,8	2,1	1,0	-62,4%	n.a	n.a	n.a
TOTAL	**648,0**	**1 038,4**	**679,8**	**+4,9%**	**+6,7%**	**97,2%**	**6,2**

En 2024, **les revenus ressortent à 1 038,4 M€ et 679,8 M€ en part du Groupe, en hausse annuelle de +5% à périmètre courant.** Le renforcement en hôtellerie et les fortes performances opérationnelles ont ainsi largement compensé l'impact des cessions. A périmètre constant, les revenus progressent de +6,7%, soutenus par l'indexation (3 pts), la hausse du taux d'occupation et des loyers lors des relocations et renouvellements (2,9 pts), ainsi que les revenus variables en hôtellerie (0,8 pt).

1.1.4.1 Hôtels : hausse des revenus de +23% à périmètre courant et +7,2% à périmètre constant

La croissance structurelle du segment hôtelier s'est poursuivie en 2024, avec des RevPAR [1] en hausse de +4% en moyenne en Europe, portés par la hausse des prix (+3%) mais également par une amélioration du taux d'occupation (+0,5 pt). Les meilleures performances se retrouvent en Europe du Sud, l'Espagne affichant une forte croissance des RevPAR de +13%. L'Allemagne, en retard jusque-là, rebondit à +7%. La France finit l'année en hausse de +2%, la période des Jeux Olympiques ayant plus que compensé l'effet d'attentisme des touristes précédant l'événement. Le retour de la clientèle loisirs se confirme depuis le 4e trimestre, avec une croissance des RevPAR de +6% en France en décembre.

Cet environnement favorable permet aux revenus hôtels de Covivio de croître de +7,2% à périmètre constant. Cette performance est attribuable tant aux loyers fixes, en hausse de +4,3%, qu'aux revenus variables, en hausse de +11,9%. A périmètre courant, les revenus gagnent +23%, bénéficiant depuis le 2e trimestre du renforcement de la participation dans Covivio Hotels.

1.1.4.2 Bureaux : hausse de +8,1% à périmètre constant et taux d'occupation en hausse de +100pb à 95,5%

En bureaux, la polarisation du marché s'est confirmée en 2024, la demande étant toujours concentrée sur les actifs centraux, serviciels et aux standards énergétiques élevés. Les loyers *prime* poursuivent ainsi leur progression, de +12% sur un an à Paris (à 1 200€/m²) et de +4% à Milan (à 775 €/m²).

Dans ce contexte, le positionnement haut de gamme de Covivio (centralité, haute performance environnementale, offre servicielle *premium*) porte ses fruits. En 2024, Covivio a commercialisé et renouvelé près de 176 200 m², soit +35% de plus qu'en 2023. Le patrimoine bureaux est principalement constitué d'actifs de centre-ville (70% du total, occupé à 97,6%), sur lesquels la réversion captée sur les relocations et renouvellements atteint +12% en moyenne (dont +19% sur 4 500 m² dans l'immeuble Gobelins à Paris 5e et +14% dans l'immeuble Percier à Paris QCA). En parallèle, le Groupe a poursuivi l'augmentation de l'occupation de son patrimoine. Le patrimoine *core* dans les principaux quartiers d'affaires (24% du total) a vu son taux d'occupation progresser de +1,9pt sur l'exercice, à 94,9%, notamment par des commercialisations dans Urban Garden à Issy-les-Moulineaux (1 800 m²) et So Pop à Paris-Saint-Ouen (6 700 m², désormais loué à près de 90%). Le patrimoine non-core (6% du total) s'est également rempli, notamment par la commercialisation de 7 900 m² sur l'immeuble Xylo à Fontenay, amenant le taux d'occupation à 84,5% (vs 82,3% fin 2023). Au total, le taux d'occupation bureaux s'améliore de 1 point sur un an, à 95,5%.

Les loyers reculent de -1%, en raison des cessions d'actifs réalisées en 2023 et 2024, mais progressent fortement à périmètre constant, de +8,1%, principalement portés par l'indexation (4 pts), le rebond du taux d'occupation (+3,6 pts) et la réversion positive (+0,5 pt).

1.1.4.1 Résidentiel allemand : accélération de la croissance à périmètre constant, à +4,3%

La pénurie de logements continue de s'accentuer en Allemagne. En 2024, près de 250 000 logements devraient été livrés d'après IFO Institute, en baisse annuelle de -15% et bien loin des objectifs du gouvernement de 400 000 unités par an. Des chiffres qui devraient demeurer faibles encore en 2025, au regard des 215 000 permis de construire autorisés sur un an à fin novembre 2024 (-21% vs 2023). Ce déséquilibre est d'autant plus prononcé à Berlin, ce qui se traduit par des loyers en hausse, selon Immoscout24, de +3% sur un an sur les logements neufs et +6% sur les logements existants. Les prix repartent également à la hausse, de +5% pour le neuf et +2% sur l'existant, à 4 643 €/m², supérieurs de +49% aux valeurs d'expertise des actifs de Covivio sur la zone.

Dans ce contexte, la croissance des loyers à périmètre constant s'accélère, à +4,3% vs +3,9% en 2023, bénéficiant à la fois de l'indexation (pour 1,8 pt), des programmes de modernisation des logements (pour 1,3 pt) et des relocations (pour 1,2 pt) avec réversion élevée (+24%, dont +36% à Berlin). Le taux d'occupation s'établit à un niveau toujours élevé de 99,2%.

Le taux d'occupation moyen du patrimoine poursuit sa progression, à 97,2% (vs 96,7% fin 2023), tandis que la durée moyenne ferme des baux s'établit à 6,2 ans.

(1) Revenu par chambre disponible

1.1.5 La qualité du bilan de nouveau renforcée en 2024

1.1.5.1 1,9 Md€ refinancés en 2024, à des conditions favorables

En 2024, le Groupe a sécurisé près de 1,9 Md€ de financements ou refinancements à 100% (1,2 Md€ part du Groupe), pour une maturité moyenne de 7 ans.

En mai 2024, Covivio Hotels a notamment émis pour 500 M€ d'emprunts obligataires verts (*Green bonds*), à maturité 2033, avec une marge de 148 pb. Sur le marché hypothécaire, 1 Md€ de financements ont été sécurisés, principalement sur des portefeuilles d'hôtels en Espagne et de résidentiel allemand.

La liquidité nette disponible du Groupe a continué à progresser, à 2,5 Mds€ (vs 2,4 Mds€ fin 2023). Elle couvre désormais les échéances de dette jusque juin 2027.

1.1.5.2 Renforcement des fonds propres de 536 M€ sur l'année

Les fonds propres ont été renforcés de 536 M€ sur le premier semestre : 280 M€ provenant de l'opération d'échange d'actions sur Covivio Hotels, et 256 M€ issus de l'option de paiement du dividende en actions, souscrite par 77,5% du capital à 38,61 €/action, traduisant le soutien des actionnaires.

1.1.5.3 Des indicateurs de dette nettement améliorés

Noté BBB+, perspective stable par S&P, Covivio a renforcé la qualité de son bilan en 2024. L'atteinte du plan de cessions, le paiement du dividende 2023 en actions et la stabilisation des valeurs d'actifs permettent au ratio d'endettement (LTV) de baisser de 190 pb sur un an, à 38,9%, en ligne avec la politique Groupe de ratio LTV inférieur à 40%. Le ratio dette nette / EBITDA évolue lui aussi favorablement, en baisse de près de 1 point, à 11,4x (vs 12,3x fin 2023).

La dette dispose d'une maturité moyenne de 4,8 ans (stable) et reste fortement protégée contre la hausse des taux d'intérêt : en moyenne 94% de la dette est couverte contre l'évolution des taux d'intérêts en 2025 et la maturité moyenne des instruments de couverture s'élève à 5,8 ans. Le taux moyen de la dette de Covivio s'établit à 1,71% (vs 1,50% fin 2023) et est attendu en dessous de 2,5% jusque fin 2028.

1.1.6 Croissance du résultat net récurrent et proposition de dividende en hausse de +6%

1.1.6.1 Résultat net récurrent de 477 M€, en hausse annuelle de + 10%

Portés par la bonne dynamique locative, les revenus nets progressent de +5,6% sur un an, à 686,4 M€. En parallèle, la maîtrise des coûts de fonctionnement permet de faire croitre le résultat opérationnel de +7,9%, à 571,8 M€. Le coût de l'endettement financier net est quant à lui resté quasi stable sur l'année (+0,7%, à -98,1 M€), la baisse de la dette ayant permis de compenser la hausse du taux moyen.

Le résultat net récurrent (EPRA Earnings ajusté) ressort ainsi en croissance de +10% sur un an, à 477,4 M€, dépassant ainsi l'objectif de 460 M€. Par action, il s'élève à 4,47€ par action, stable en raison de l'augmentation du nombre moyen d'actions.

Le résultat net de Covivio s'élève à +68 M€ (vs -1419 M€ en 2023), la légère baisse des valeurs étant plus que compensée par le résultat récurrent.

1.1.6.2 Actif net réévalué EPRA NTA de 79,8€/action

L'actif net réévalué de continuation (ANR EPRA NTA) ressort à 8 896 M€, en hausse de +5% sur un an, la montée au capital de Covivio Hotels (en échange d'actions nouvelles Covivio) faisant plus que compenser le léger recul des valeurs d'actifs à périmètre constant. Par action, il s'inscrit à 79,8€, en baisse de -5%, en raison de la hausse du nombre de titres, notamment suite à la souscription par 77,5% des actionnaires au paiement du dividende en actions. Au second semestre, l'ANR par action progresse néanmoins de +2,7%.

L'ANR de liquidation (EPRA NDV) s'établit à 8 686 M€ (78,0€/action) et l'ANR de reconstitution (EPRA NRV) ressort à 9 705 M€ (87,1€/action).

1.1.6.3 Proposition d'un dividende de 3,50€ par action, en hausse de 6%

Covivio proposera au vote de l'Assemblée Générale du 17 avril 2025 le paiement en numéraire d'un dividende de 3,50€ par action, en hausse de +6% par rapport à 2023.

Le détachement du coupon aura lieu le 30 avril 2025, pour un paiement le 5 mai 2025.

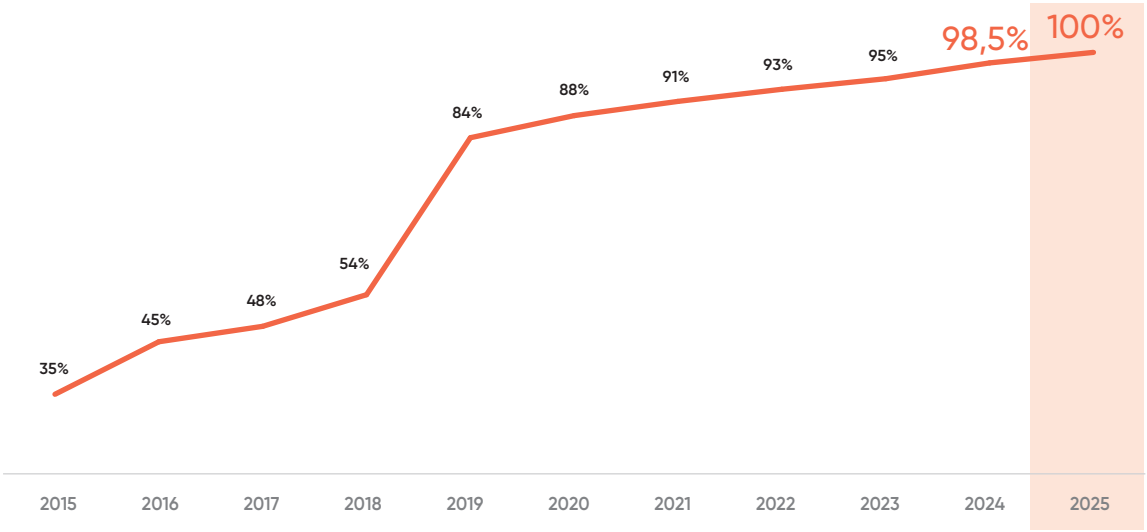
1.1.7 ESG : nouvelle progression des indicateurs

1.1.7.1 Poursuite de la hausse du patrimoine certifié, désormais à 98,5%

Covivio a continué à faire croitre le taux de certification de son patrimoine : la part bénéficiant d'une certification HQE, BREEAM, LEED ou équivalent, en opération et/ou en construction, atteint désormais 98,5% (+3,2 points vs 2023).

En outre, la part des immeubles de bureaux bénéficiant des meilleurs niveaux de certification (*Very Good* et au-dessus) s'établit à 71,2%, en hausse de +4,0 points par rapport à fin 2023.

Cette politique d'amélioration environnementale du patrimoine contribue activement à l'atteinte des ambitions ESG du Groupe, notamment celle de réduire de -40% ses émissions de gaz à effet de serre entre 2010 et 2030 (sur l'ensemble des scopes 1, 2 et 3 et la totalité du cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation).



1.1.7.2 Hausse de la part de la dette associée à des critères ESG

Pionnier dans l'émission d'obligations vertes (*Green bonds*) depuis 2016, Covivio a poursuivi le renforcement du poids de sa dette verte (associée à des objectifs ESG), porté à 64% fin 2024 (contre 57% fin 2023 et 38% fin 2022), et l'intégralité de la dette obligataire de Covivio est composée de *Green bonds*.

1.1.7.3 Covivio de nouveau récompensé par ses locataires en résidentiel allemand

Sur le résidentiel allemand, Covivio s'est vu attribuer, pour la 7e année consécutive le titre de « *Fairest landlord* » en 2025, avec une note « *Very Good* », la meilleure note possible. Réalisée par le magazine économique allemand *Focus-Money*, cette étude évalue les principaux bailleurs en Allemagne à travers 32 critères répartis sur 6 catégories (éthique, soutien aux locataires, service aux locataires, coûts de location, conception des logements et de leurs abords, durabilité).

1.1.7.4 L'Atelier récompensé au SIMI et lauréat du ULI Europe Awards

L'Atelier, nouveau siège européen de Covivio, situé dans le 8e arrondissement de Paris, a reçu le 16 octobre le prix Europe Awards for Excellence, décerné par l'association Urban Land Institute (ULI), parmi 8 projets finalistes. Ce prix, qui a été remis à l'occasion du C Change Summit, le rendez-vous des acteurs de l'immobilier pour relever les défis de la transition climatique, récompense les meilleures pratiques et les projets les plus remarquables en matière de développement urbain.

A l'occasion du SIMI 2024, Covivio a également reçu deux prix pour ses projets emblématiques : L'Atelier, lauréat de la catégorie « Immeuble de bureau restructuré », et Grands Boulevards, situé dans le 9ème arrondissement de Paris, distingué par prix spécial « Héritage et Renaissance ». Ces deux récompenses saluent notamment la vision, le savoir-faire et la capacité du Groupe à concevoir des projets singuliers, serviciels et hautement performants.

1.1.8 Perspectives 2025

Au cours des dernières années, et en particulier en 2024, Covivio a largement transformé son patrimoine en renforçant sa centralité et sa qualité, mais aussi en y apportant une dimension opérationnelle forte, source de revenus additionnels et de création de valeur. Dans le même temps, après deux années axées sur la discipline financière, le Groupe affiche un bilan renforcé. Covivio sort ainsi renforcé de la crise immobilière alors que le marché de l'investissement enclenche un début de reprise et que le marché locatif se montre bien orienté, tant sur les bureaux centraux, que sur l'hôtellerie et les logements.

Covivio entend poursuivre sa dynamique de croissance en 2025, en se fixant pour priorités :

1) La poursuite du rééquilibrage de son patrimoine entre ses trois classes d'actifs
2) L'extraction du potentiel de croissance du patrimoine existant
3) Le déploiement de son offre d'opérateur immobilier intégré sur l'ensemble de ses classes d'actifs.

Fort d'un patrimoine ayant démontré son attractivité auprès des utilisateurs et d'une structure financière solide, le Groupe entend poursuivre la rotation qualitative de son patrimoine en faveur du renforcement en hôtels. Dans ce cadre, Covivio Hotels a annoncé proposer [1] une option de paiement de son dividende 2024 en actions, à laquelle Covivio, actionnaire à hauteur de 52,5%, entend souscrire. Cet investissement de l'ordre de 117 M€ pour Covivio, permettra au Groupe de poursuivre le renforcement de son exposition à l'hôtellerie.

L'année 2025 marquera également l'intégration des fonds de commerce acquis auprès d'AccorInvest et le lancement des initiatives d'*asset management* associées. Après avoir signé de nouveaux contrats de management (en management direct via la plateforme de gestion du Groupe WiZiU, ou auprès des opérateurs tiers Accor, Sohoma ou Atypio), des appels d'offres sont en cours pour sélectionner les marques et concepts les plus adaptés à chaque hôtel. La rentabilité attendue des travaux dépasse 20%.

En bureaux, le Groupe entend continuer à répondre aux aspirations des utilisateurs via son pipeline de projets engagés, dont les livraisons accélèreront jusqu'en 2027. Situé à 85% en centres-villes, avec des projets emblématiques comme Corso Italia à Milan, Monceau à Paris ou Alexanderplatz (projet mixte) à Berlin, ce pipeline doit permettre de générer 66 M€ de revenus supplémentaires.

En parallèle, Covivio travaille au lancement de deux conversions de bureaux en hôtels dans l'Est de Paris (11e et 13e arrondissements) : Voltaire (10 400 m²), situé à proximité de la place de la République et Bobillot (3 400 m²), dans le quartier de la Butte-aux-Cailles. Le budget de ces projets (foncier compris) totalise près de 150 M€, pour un rendement de l'ordre de 6%.

Enfin, en résidentiel allemand, Covivio continuera à extraire le potentiel de croissance (i) des loyers, avec une réversion moyenne de plus de 30% (dont plus de 45% à Berlin), et (ii) des valeurs, par la poursuite des privatisations. A Berlin notamment, l'écart entre les valeurs d'expertise (3 125€/m²) et les valeurs de marché (4 643€/m²) atteint maintenant +49%.

1.1.8.1 Objectif de résultat net récurrent 2025 en croissance

Le repositionnement qualitatif du patrimoine des derniers exercices permet à Covivio d'afficher des perspectives locatives solides qui, comme en 2024, devraient plus que compenser l'impact en année pleine sur les résultats du désendettement 2024. Covivio se fixe ainsi pour objectif un résultat net récurrent (EPRA *Earnings* ajusté) 2025 de l'ordre de 495 M€, soit une hausse d'environ +4%.

(1) Proposition soumise au vote de l'Assemblée Générale de Covivio Hotels du 15 avril 2025

1.2 Éléments d'analyse de l'activité

1.2.1 Revenus : 1,0 Md€ et 680 M€ en part du Groupe en 2024

	100%			Part du Groupe				
(En millions d'euros)	2023	2024	Variation (en%)	2023	2024	Variation (en%)	Variation (en%) à PC (1)	% des revenus
Bureaux	**385,1**	**385.5**	**+0,1%**	**320,3**	**317,0**	**-1,0%**	**+8,1%**	**47%**
Paris / Levallois / Neuilly	67,8	77,7	+14,6%	64,3	72,3	+12,4%	+17,4%	11%
Grand Paris (hors Paris)	95,5	92,3	-3,4%	74,5	68,8	-7,6%	+9,6%	10%
Milan	68,9	68,9	-0,0%	69,0	68,9	-0,0%	+3,2%	10%
Telecom Italia	58,7	58,0	-1,2%	30,0	29,6	-1,2%	+3,2%	4%
Top 7 des villes allemandes	54,1	56,8	+4,8%	48,4	50,6	+4,7%	+4,4%	7%
GMR	29,6	23,0	-22,1%	23,8	17,9	-24,7%	+5,3%	3%
Autres villes (France & Italie)	10,4	8,8	-15,0%	10,4	8,8	-15,0%	+6,1%	1%
Résidentiel Allemagne	**286,0**	**297,3**	**+3,9%**	**185,1**	**190,5**	**+2,9%**	**+4,3%**	**28%**
Berlin	147,7	152,9	+3,5%	96,9	98,5	+1,7%	+4,9%	14%
Dresde & Leipzig	23,3	24,0	+3,2%	15,1	15,6	+3,2%	+3,1%	2%
Hambourg	18,5	19,4	+4,5%	12,1	12,7	+4,5%	+4,2%	2%
Rhénanie du Nord Westphalie	96,7	101,0	+4,5%	60,9	63,7	+4,5%	+3,7%	9%
Hôtels	**333,4**	**353,5**	**+6,0%**	**139,9**	**171,3**	**+22,5%**	**+7,2%**	**25%**
Hôtels en bail	**257,7**	**268,0**	**+4,0%**	**107,6**	**128,1**	**+19,1%**	**+8,1%**	**19%**
France	90,9	91,0	+0,1%	34,6	39,6	+14,5%	+2,6%	6%
Allemagne	34,7	35,5	+2,4%	14,8	16,8	+12,2%	+3,7%	2%
Royaume-Uni	37,0	38,3	+3,7%	16,2	19,3	+19,3%	+3,7%	3%
Espagne	38,9	42,5	+9,4%	17,0	21,6	+26,6%	+17,5%	3%
Belgique	15,4	15,4	+0,3%	6,7	7,8	+15,7%	+3,2%	1%
Autres	40,9	45,3	+10,6%	17,9	22,9	+27,5%	+15,0%	3%
Hôtels en murs et fonds (EBITDA)	**75,8**	**85,5**	**+12,9%**	**32,3**	**43,3**	**+33,8%**	**+4,9%**	**6%**
Total activités stratégiques	**1 004,5**	**1 036,3**	**+3,2%**	**645,2**	**678,8**	**+5,2%**	**+6,7%**	**100%**
Non stratégique	6,3	2,1	-66,4%	2,8	1,0	-62,4%	n.d.	0%
TOTAL REVENUS	**1 010,8**	**1 038,4**	**+2,7%**	**648,0**	**679,8**	**+4,9%**	**+6,7%**	**100%**

(1) PC : périmètre constant.

Les revenus part du Groupe s'établissent à 679,8 millions d'euros contre 648,0 millions d'euros en 2023, en hausse de +4,9% à périmètre courant, en raison de :

- **Le renforcement de la participation dans Covivio Hotels (+22,9 M€) ;**
- **La croissance de +6,7% à périmètre constant, répartie entre :**
  - Bureaux : +8,1% à périmètre constant, grâce à l'indexation et à l'activité locative ;
  - Hôtels : une croissance soutenue des revenus à périmètre constant de +7,2%, grâce à la poursuite du rebond des revenus variables (EBITDA + loyers variables) de +11,9% et à une croissance à périmètre constant de +4,3% pour les hôtels à loyers fixes ;
  - Résidentiel allemand : une croissance robuste et accélérée de +4,3 % à périmètre constant
- **Réduction de l'exposition aux bureaux** par le biais de cessions (-19,5 M€) ;
- **Livraisons de nouveaux actifs** (+2,6 M€), dans le Grand Paris et Milan ;
- **Libération d'actifs pour redéveloppement** (-9,4 M€), principalement à Paris, dans le Croissant Ouest et en première couronne, pour les convertir en logements ou en hôtels.

1.2.2 Échéancier des baux et taux d'occupation

1.2.2.1 Échéancier des loyers annualisés : durée moyenne des baux de 6,2 ans

1.2.2.1.1 Durée moyenne des baux par activité

	Baux date de fin (1re échéance)		Baux date de fin	
Part du Groupe (années)	2023	2024	2023	2024
Bureaux	5,4	4,8	5,9	5,4
Hotels	12,2	11,0	13,9	12,6
Non stratégique	7,4	8,0	7,4	8,0
TOTAL	**7,0**	**6,2**	**7,8**	**7,0**

1.2.2.1.2 Échéancier des baux

Part du Groupe (En millions d'euros)	Baux date de fin (1re échéance)	% du total	Baux date de fin	% du total
2025	58	7%	44	6%
2026	40	5%	20	3%
2027	45	6%	23	3%
2028	50	6%	39	5%
2029	23	3%	27	4%
2030	51	7%	48	6%
2031	50	7%	47	6%
2032	29	4%	52	7%
2033	34	4%	49	6%
2034	11	1%	29	4%
Au-delà	107	14%	118	15%
Total Bureaux et Hôtels en bail	**497**	**64%**	**497**	**64%**
Résidentiel Allemagne	**196**	**25%**	**196**	**25%**
Hôtels en murs et fonds	**81**	**10%**	**81**	**10%**
TOTAL	**773**	**100%**	**773**	**100%**

En 2025, les échéances de baux avec première option de rupture représentent 57,7 M€ :

- 21,8 M€ sont déjà gérés (1,3 M€ d'hôtels, 20,5 M€ de bureaux pour lesquels le locataire n'a pas l'intention de quitter l'actif),
- 5,2 M€ en vue d'un redéveloppement,
- 20,3 M€ se rapportent au départ de Suez dans la tour CB 21, à La Défense, où la demande placée en 2024 était supérieure de 14% à la moyenne sur 10 ans. Une partie de l'actif devrait être relouée avec des investissements limités (les premières discussions étant déjà avancées et un programme d'investissement est en cours de définition pour moderniser les étages supérieurs).

10,4 M€ (1,3% des revenus annualisés) restent à gérer en bureaux, principalement sur des actifs *Core* pour lesquels la décision du locataire n'est pas encore connue.

1.2.2.2 Taux d'occupation : 97,2 % à fin 2024, +0,5 pt par rapport à 2023

	Taux d'occupation	
Part du groupe (En %)	2023	2024
Bureaux	94,5%	95,5%
Résidentiel Allemagne	99,1%	99,2%
Hôtels [1]	100,0%	100,0%
Total activités stratégiques	**96,7%**	**97,2%**
Non stratégique	100,0%	n.a
TOTAL	**96,7%**	**97,2%**

[1] Pour les hôtels en bail

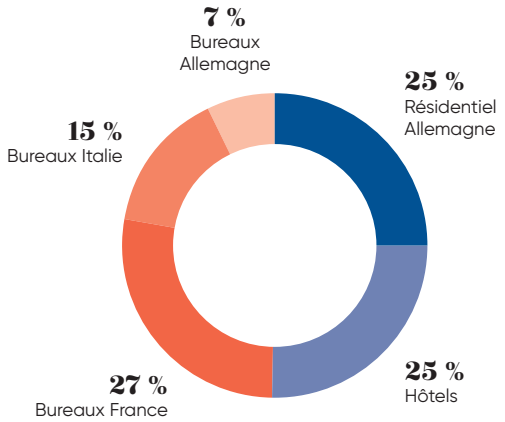
Le taux d'occupation a continué de progresser en 2024, de +50 pb vs 2023, à 97,2% pour l'ensemble du portefeuille. Ceci est lié à la bonne performance des bureaux dont le taux d'occupation a augmenté de +100 pb à 95,5%, principalement grâce à plusieurs locations dans le Grand Paris.

1.2.3 Répartition des revenus annualisés

Par principaux locataires

Part du groupe (En millions d'euros)	Revenus annualisés 2024	%
NH	29	4%
Fibercorp	28	4%
Orange	26	3%
B&B	24	3%
Suez	20	3%
IHG	20	3%
Dassault	18	2%
Tecnimont	16	2%
Thalès	13	2%
Accor Invest	10	1%
LVMH	10	1%
Edvance	9	1%
Fastweb	6	1%
NTT Data Italia	6	1%
Chloé	5	1%
Hotusa	5	1%
Crédit Agricole	5	1%
Hôtels en murs et fonds	81	10%
Autres locataires <€5M	246	32%
Résidentiel Allemagne	196	25%
TOTAL	**773**	**100%**

Par activité



1.2.4 Amélioration du taux de charges

	Bureaux	Résidentiel Allemagne	Hôtels (yc. Commerces)	Total	
Part du groupe (En millions d'euros)	**2024**	**2024**	**2024**	2023	**2024**
Loyers	311,6	195,9	129,1	615,6	636,6
Charges locatives non récupérées	-21,2	-0,8	-1,5	-32,0	-23,5
Charges sur Immeubles	-11,3	-13,6	-0,5	-22,7	-25,4
Charges nettes des créances irrécouvrables	0,2	-2,1	-0,4	-2,1	-2,4
Loyers nets	**279,2**	**179,4**	**126,7**	**558,7**	**585,3**
TAUX DE CHARGES	**10,4%**	**8,5%**	**1,8%**	**9,2%**	**8,1%**

Le taux de charges diminue de -110 points de base sur un an, principalement grâce à la hausse du taux d'occupation, générant un meilleur taux de refacturation des charges locatives.

1.2.5 Cessions : 766 M€ de nouveaux accords en 2024

(En millions d'euros)		Cessions (< 2024 réalisées) (I)	Accords < 2024 à encaisser	Nouvelles cessions exercice 2024 (II)	Nouveaux accords exercice 2024 (III)	Total 2024 = (II) + (III)	Marge *vs* valeur 2023	Rendement [1]	Total cessions effectives = (I) + (II)
Bureaux et transformation en résidentiel	100%	115	41	126	301	428	-0,2%	5,8%	241
	Part du Groupe	109	40	87	274	361	-0,5%	5,6%	196
Résidentiel Allemagne	100%	16	-	200	44	244	+11,5%	3,4%	216
	Part du Groupe	10	-	137	29	166	+11,1%	3,4%	147
Hôtels & non-stratégique	100%	107	-	538	68	606	+3,7%	6,1%	645
	Part du Groupe	56	-	209	30	239	+3,8%	5,8%	266
TOTAL	**100%**	**238**	**41**	**865**	**413**	**1,278**	**+3,7%**	**5,5%**	**1,103**
	PART DU GROUPE	**176**	**40**	**433**	**332**	**766**	**+3,2%**	**5,1%**	**609**

(1) Part du Groupe

De nouvelles cessions ont été réalisées et de nouveaux accords ont été signés pour 766 M€ part du Groupe (1,3 Md€ à 100%) en 2024.

Ces accords de cessions ont porté sur des bureaux pour l'essentiel, pour un montant total de 361 M€ part du Groupe, avec une marge moyenne de -0,5%. Il s'agissait de 12 immeubles de bureaux en France et 13 en Italie (notamment du portefeuille Telecom, en régions), ainsi que plusieurs conversions en projets résidentiels.

En résidentiel allemand, 166 M€ part du Groupe (244 M€ à 100%) d'accords de cessions ont été conclus au cours de l'année, avec une prime moyenne de +11,1% par rapport aux valeurs d'expertise de 2023. Les principales réalisations ont été la création d'une *joint-venture* avec CDC Investissement Immobilier sur un portefeuille Berlinois, en ligne avec les valeurs à fin 2023, contribuant à hauteur de 93 M€ (part du Groupe) au programme de cession, et, dans le même temps, le Groupe a poursuivi les privatisations, vendant 58 M€ en part du Groupe (89 M€ à 100 %), avec une prime moyenne de 40%.

En hôtellerie, les accords de cessions s'élèvent à 239 M€ part du Groupe (606 M€ à 100%), avec une prime moyenne de +3,8% par rapport aux valeurs d'expertise. Il s'agit principalement des cessions à AccorInvest dans le cadre de l'échange d'actifs, ainsi que d'hôtels non stratégiques en Allemagne et en Pologne et de cessions conjointes (OpCo et PropCo) en France aux côtés d'AccorInvest.

1.2.6 Investissements : 1,1 Md€ (part du Groupe) réalisés en 2024

1,1 Md€ en part du Groupe (1,5 Md€ à 100%) d'investissements ont été réalisés en 2024, avec un rendement moyen supérieur à 6,5%, afin d'améliorer la qualité du portefeuille et créer de la valeur :

- 507 M€ ont été investis pour **accroître l'exposition à l'hôtellerie,** par l'acquisition d'une participation de 8,7% dans Covivio Hotels en échange d'actions Covivio,
- 187 M€ part du Groupe (400 M€ à 100%) ont été investis pour **optimiser la performance hôtelière,** dont 157 M€ part du Groupe (389 M€ à 100%) de fonds de commerce hôteliers rachetés dans le cadre de l'échange d'actifs avec Accorinvest, et l'acquisition d'un hôtel à Ténérife pour 43 M€ part du Groupe (81 M€ à 100%),
- Les investissements dans le pipeline de développement ont totalisé 237 M€ part du Groupe (267 M€ à 100%),
- 153 M€ part du Groupe (232 M€ à 100%) concernent des **travaux sur le portefeuille en exploitation (dont 2/3 de travaux de valorisation),** dont 79 M€ en résidentiel allemand (63% pour des travaux de modernisation, générant des revenus supplémentaires).

1.2.7 Actifs en développement

1.2.7.1 Livraisons : 38,900 m² de bureaux livrés en 2024

Deux projets de bureaux ont été livrés en 2024 en Italie :

- **The Sign D** (13 200 m² et 76 M€ de coût total), loué à 92%;
- **Rozzano** (25 700 m² et 44 M€ de coût total), loué à 58% (contre 47% en 2023).

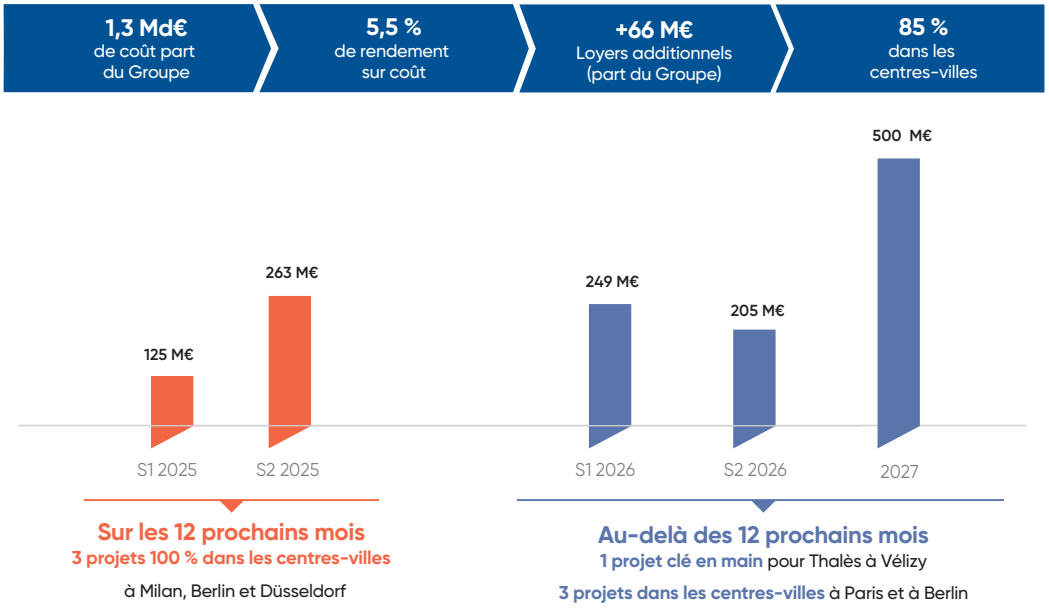
1.2.7.2 Pipeline Bureaux engagé : 66 M€ part du Groupe de revenus additionnels, 85% dans les centres-villes

Covivio dispose d'un pipeline de bureaux de 7 immeubles avec 66M€ de potentiel de revenus supplémentaires en France, en Allemagne et en Italie, dont la majeure partie (85%) dans les centres-villes de Paris, Milan et Berlin, où la demande d'actifs *prime* est élevée.

Ce pipeline est pré-loué à 46% et participera à l'amélioration continue de la qualité du portefeuille vers plus de centralité et d'immeubles de Grade A (100% des projets certifiés "Excellent" ou plus).

- Livraisons prévues en 2025 : 2 projets en Allemagne (Icon et Loft), 1 projet à Milan (Corte Italia).
- Les livraisons à partir de 2026 concernent 4 projets à Paris QCA (Grands Boulevards, Monceau), Paris 1ère couronne (développement clé en main pour Thalès) et Berlin (Alexanderplatz).

Pipeline à fin 2024



Le total des Capex restant à décaisser sur le pipeline de développement atteint 400 M€ (133 M€ par an d'ici 2027 en moyenne).

Projets engagés	Lieu	Projet	Surface [1] (m²)	Année de livraison	Pré-loué (en%)	Budget total [2] (en M€, 100%)	Budget total [2] (en M€ part du Groupe)	Rendement cible [3]
Monceau	Paris	Régénération	11 200 m²	2026	-	249	249	4,4%
Thalès 2	Meudon	Construction	38 000 m²	2026	100%	205	205	8,2%
Grands Boulevards	Paris	Régénération	7 500 m²	2027	-	157	157	4,5%
Total France			**56 700 m²**		**48%**	**611**	**611**	**5,7%**
Corte Italia	Milan	Régénération	12 100 m²	2025	100%	125	125	5,9%
Total Italie			**12 100 m²**		**100%**	**125**	**125**	**5,9%**
Loft (quote-part de 65%)	Berlin	Régénération	7 600 m²	2025	-	42	27	5,1%
Icon (quote-part de 94%)	Düsseldorf	Régénération	55 700 m²	2025	60%	249	235	5,6%
Alexanderplatz (quote-part de 55%)	Berlin	Construction	60 000 m²	2027	11%	623	343	4,8%
Total Allemagne			**123 300 m²**		**31%**	**914**	**605**	**5,2%**
PIPELINE TOTAL ENGAGÉ			**192 100 M²**		**46%**	**1 650**	**1 341**	**5,5%**

(1) Surface à 100%.

(2) Y compris foncier et coûts financiers.

(3) Rendement sur coût total.

1.2.7.3 Pipeline de construction-vente

Cinq projets ont été livrés en 2024, dont 4 projets en France et 1 projet en Allemagne, pour un budget total de 114 M€ part du Groupe (151 M€ à 100 %) avec une marge de 10 %. Ces projets sont prévendus à hauteur de 89 %.

Projets engagés à fin 2024	Unités	Budget total [1] (en M€, 100%)	Budget total [1] (en M€, part du Groupe)	Taux de prévente (en %)
Berlin - Iceland	98			
Berlin - Markelstrasse	92			
Bordeaux Lac - Ilot 2	102			
Bobigny	158			
À livrer en 2025	**450**	**153**	**107**	**58%**
Padova - Zabarella	40			
Berlin - Iceland Tower	19			
Berlin – Simplonstraße 1&2	165			
À livrer 2026	**224**	**112**	**67**	**18%**
TOTAL PIPELINE RÉSIDENTIEL DE CONSTRUCTION-VENTE	**674**	**265**	**174**	**43%**

(1) Y compris terrain et frais financiers

- À fin décembre 2024, le pipeline allemand de construction-vente porte sur 4 projets situés à Berlin, où la pénurie de logements est la plus forte en Allemagne, totalisant 374 unités résidentielles et un coût total de 108 M€ part du Groupe.
- Le pipeline français actuel est composé de 2 projets situés en IDF et à Bordeaux, représentant 260 unités résidentielles, pour un coût total de 45 M€ part du Groupe.
- La marge totale du pipeline engagé atteint 6%.

1.2.7.4 Pipeline Maîtrisé

Covivio est également propriétaire de plus de **303 000 m² de réserves foncières** qui pourraient accueillir de nouveaux projets de développement à terme :

- à Paris, en IDF et les grandes villes françaises (180 000 m²), principalement pour des développements clé en main ;
- à Milan avec Symbiosis (33 000 m²) et Porta Romana (76 000 m²) ;
- et environ 14 000 m² à Berlin.

1.2.8 Patrimoine

1.2.8.1 Valorisation du patrimoine : +3,2% à périmètre courant, -1,1% à périmètre constant

(en M€, Hors Droits)	Valeur 2023 (part du Groupe)	Valeur 2024 100%	Valeur 2024 (part du Groupe)	Variation (en %)	Variation à PC[1] S2 2024	Variation à PC[1] sur 12 mois	Rendement 2023	Rendement 2024	En % du patrimoine
Bureaux	7 847	9 422	7 884	+0,5%	-0,5%	-3,1%	5,5%	5,8%	50,8%
Résidentiel Allemagne	4 672	7 235	4 587	-1,8%	+1,1%	+1,0%	4,1%	4,3%	29,5%
Hôtels	2 535	6 439	3 059	+20,7%	+1,0%	+1,5%	5,9%	6,4%	19,7%
Non stratégique	26	46	26	-1,2%	+4,9%	-6,5%	n.a	n.a	n.a
TOTAL	**15 080**	**23 142**	**15 556**	**+3,2%**	**+0,2%**	**-1,1%**	**5,1%**	**5,4%**	**100%**

(1) à périmètre constant

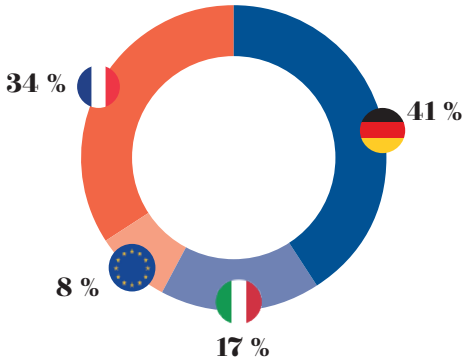
En 2024, le patrimoine a progressé de +3,2% à périmètre courant, pour atteindre 15,6 Mds€ part du Groupe (23,1 Mds€ à 100%). Ceci s'explique principalement par le renforcement en hôtels, compensant l'impact des cessions de bureaux.

A périmètre constant, le patrimoine a baissé de -1,1% principalement en raison de :

- **En Bureaux**, les valeurs d'actifs ont baissé de -3,1% à périmètre constant, mais sont restées quasiment stables sur le second semestre : -0,5% (+0,3% sur le portefeuille de centres-villes). Les fortes disparités sont liées à la centralité et à la géographie. La France est en hausse de +0,7% sur le second semestre et l'Italie est stable, tandis que les valeurs de l'Allemagne (14% du patrimoine bureaux) continuent de s'ajuster (-15% en 2024) ;
- **En Résidentiel en Allemagne,** les valeurs ont progressé de +1,0% à périmètre constant. Berlin (57% du portefeuille résidentiel allemand) surperforme avec +3,6% à périmètre constant. La valeur moyenne par m² pour la partie résidentielle du portefeuille est de 2 585 €/m², dont 3 125 €/m² à Berlin. Les actifs sont évalués à leur valeur en bloc. 50 % du portefeuille, soit 2,3 Mds€, est déjà divisé en condominiums, en particulier à Berlin (71% ; 1,9 Md€), où la valeur de vente de l'unité est de 49% supérieure à la valeur bloc ;
- **En Hôtels**, la valeur du portefeuille a également progresssé (+1,5%), tant pour les baux fixes (+1,4%) que pour les hôtels en Murs et fonds (+1,7%). La croissance s'accélère sur le second semestre, à +1,0%, après la hausse de +0,5% du premier semestre 2024.

Au cours de l'année, la transformation du portefeuille a été réalisée avec une augmentation du taux de certification, qui est passé de 95,3% à 98,5% à fin 2024.

Répartition géographique du patrimoine en 2024



1.2.9 Liste des principaux actifs Bureaux et Hôtels

La valeur des dix principaux actifs représente 15% du patrimoine part du Groupe.

Top 10 actifs	Localisation	Locataires	Surface (m²)	Quote-part Covivio
Complexe Garibaldi	Milan	Multi locataires	44 700	100%
Tour CB21	La Défense	Multi locataires	68 100	75%
Jean Goujon	Paris	LVMH	8 600	100%
Maslö	Levallois	Multi locataires	20 800	100%
Hotel Park Inn Alexanderplatz	Berlin	Radisson Group	95 700	50%
Monceau	Paris	Développement	11 200	100%
Percier	Paris	Multi locataires	8 600	100%
Zeughaus	Hambourg	Multi locataires	43 700	94%
Art & Co	Paris	Multi locataires	13 500	100%
Icon	Düsseldorf	Développement	55 700	94%

1.3 Éléments d'analyse de l'activité par segment

1.3.1 Bureaux : 51% du patrimoine de Covivio

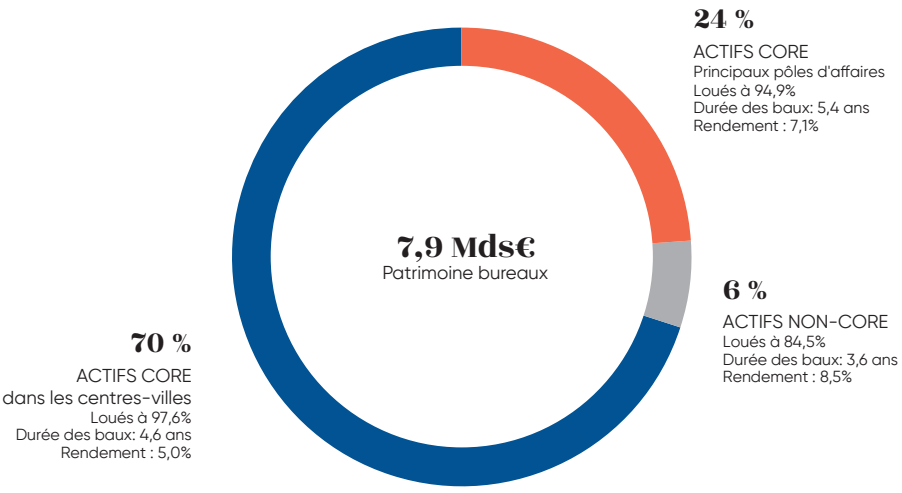
Covivio a mis en œuvre une stratégie globale de bureaux basée sur la **centralité, l'immobilier opéré et la durabilité**. Cette stratégie a été mise en œuvre en augmentant les investissements dans les meilleurs actifs situés dans des emplacements centraux, en améliorant la qualité du portefeuille existant et en se retirant des zones périphériques.

Aujourd'hui, la qualité est devenue un moteur beaucoup plus important pour la croissance future de Covivio, qui possède des bureaux avec des niveaux élevés de centralité et d'accessibilité, des bâtiments de Grade A et une offre servicielle de haut niveau. Ces immeubles de bureaux sont situés en France (27% du portefeuille de Covivio), en Italie (16%) et en Allemagne (7%), pour un montant total de 9,4 Mds€ (7,9 Mds€ part du Groupe) à fin décembre 2024.

Cette stratégie en matière de bureaux porte ses fruits, comme l'illustre l'augmentation du taux d'occupation en 2024, de +100 points de base à 95,5%.

Le portefeuille de Covivio se répartit comme suit :

- actifs *Core* dans les centres-villes **(70% du portefeuille de bureaux de Covivio,** +11pts vs 2020) : situés dans les centres-villes de grandes villes européennes (Paris/Levallois/Neuilly, Milan, Berlin, Düsseldorf, Hambourg, et grandes métropoles régionales françaises), avec un taux d'occupation élevé (97,6%) et une durée moyenne des baux de 4,6 ans ;
- actifs *Core* dans les principaux pôles d'affaires **(24%)** : comprend des actifs dans des centres d'affaires bien connectés (Grand Paris, périphérie des villes allemandes), avec un taux d'occupation élevé (94,9%) et une longue durée de baux (5,4 ans), principalement loués à des partenaires à long terme tels que Thalès et Dassault Systèmes ;
- actifs non-*Core* **(6%)** : regroupe les actifs de bureaux secondaires en dehors des centres-villes pour lesquels le taux d'occupation (84,5%) et la durée des baux (3,6 ans) sont plus faibles, avec une stratégie de cession ou de conversion en résidentiel.

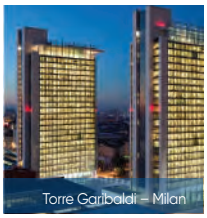


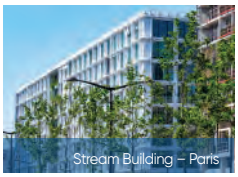
Actifs *Core* en Centres-villes (70% ; 5,5 Mds€ part du Groupe)

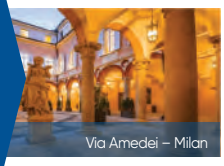
Quelques exemples de notre patrimoine
34 %
du patrimoine de bureaux en centre-ville


Maslo – Levallois


Percier – Paris


Torre Garibaldi – Milan


Stream Building – Paris


Via Amedei – Milan


L'Atelier – Paris


21 Goujon – Paris


Via Dell'Unione – Milan


Steel – Paris


Corte Italia – Milan


Art & Co – Paris


Alexanderplatz – Berlin

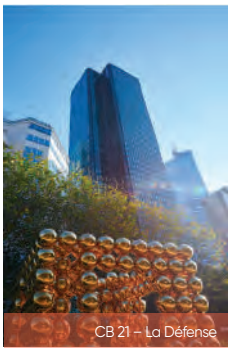
Actifs *Core* dans les principaux pôles d'affaires (24% ; 1,9 Md€ part du Groupe)

Quelques exemples de notre patrimoine
77 %
du patrimoine de bureaux dans les principaux pôles d'affaires


Dassault campus – Vélizy-Meudon

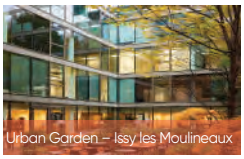

Corso Ferrucci – Turin

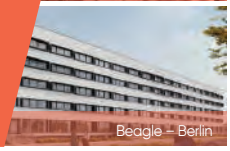

Iro – Chatillon

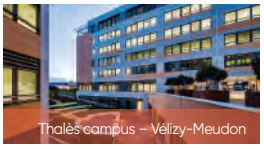

CB 21 – La Défense

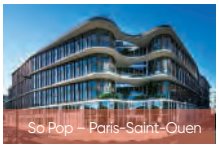

32 B – Boulogne-Billancourt


FAC – Francfort


Urban Garden – Issy les Moulineaux


Beagle – Berlin


Thalès campus – Vélizy-Meudon


So Pop – Paris-Saint-Ouen


Flow – Montrouge

1.3.1.1 Marché Bureaux en Europe : polarisation confirmée, signaux positifs pour les investissements

1.3.1.1.1 Bureaux en France : polarisation confirmée, compression des taux de rendement au second semestre

La demande placée sur le marché des bureaux en Île-de-France a atteint **1 750 400 m²** en 2024, en baisse de **-11%** sur un an.

Dans le même temps, la demande continue de se polariser, la préférence pour les meilleurs emplacements continuant d'augmenter, mais aussi pour les actifs les mieux situés au juste prix :

- Paris Centre Ouest continue de surperformer, avec une demande placée en baisse de - 9% sur un an à 573 700 m²
- Paris intra-muros représente 47% de la demande placée totale en Île-de-France (contre 42% en moyenne sur les cinq dernières années) :
- La Défense s'est également révélée mieux orientée en 2024, avec une augmentation de +60% de la demande placée sur un an, à 211 200 m², et +14% au-dessus de sa moyenne décennale.

L'offre immédiate a augmenté de + 19% au cours des six derniers mois pour atteindre 5,46 millions de m² et le taux de vacance s'établit désormais à **10,2%** selon BNP Real Estate, en hausse de + 150 points de base sur un an, mais avec de fortes disparités : moins de 3% dans Paris QCA et près de 14% en première couronne et à La Défense.

La rareté des meilleurs actifs en centre-ville continue d'impacter positivement les loyers *prime*, atteignant des niveaux historiques à Paris à **1 200 €/m²/an** (+12% sur un an).

Les mesures d'accompagnement en Île-de-France augmentent légèrement à **26,3%** en moyenne à fin 2024, en hausse de +90 points de base par rapport à fin 2023, avec des disparités maintenues entre les sous-marchés, de 14,3% à Paris Centre Ouest à 39,3% à La Défense.

Les investissements en bureaux en France ont totalisé 4,9 Mds€ en 2024, en baisse de -27% sur un an (dont -28% en en Île-de-France à 3,3 Mds€). Le 4ème trimestre a cependant montré de meilleurs signes et les taux de rendement *prime* ont même commencé à baisser selon BNP Real Estate, à 4,0% dans Paris QCA, -25 points de base vs. S1 2024.

1.3.1.1.2 Bureaux à Milan : un marché locatif toujours dynamique et un marché de l'investissement plus favorable

Le marché des bureaux de Milan a enregistré une demade placée de **372 000 m²** en 2024, soit **-11%** sur un an, avec le QCA toujours très demandé (+44% à 138 000 m²). La demande se concentre toujours sur les immeubles situés dans des emplacements de premier ordre, offrant un bon niveau de services, comme le montre la part des actifs de grade A/A+, qui représentent 71% de la demande placée à Milan.

Le taux de vacance moyen à Milan a baissé de 100 points de base en 2024, le ramenant à **10,1%**, dont -80 points de base à 5,1 % dans le QCA (où se trouve la majeure partie du portefeuille de Covivio).

La forte demande d'espaces de haute qualité, combinée à la rareté des actifs de grade A, a contribué à une nouvelle augmentation des loyers *prime* à Milan, à **775€/m²/an** (+3% sur un an), selon DILS.

Avec un montant total de 786 M€ investi en 2024, le marché de l'investissement en bureaux à Milan a augmenté de +8% par rapport à l'année dernière. Les rendements *prime* se sont stabilisés, à 4,25 % selon Cushman & Wakefield.

1.3.1.1.3 Bureaux en Allemagne : demande placée à +5% , loyers *prime* en hausse de +5% en moyenne

La demande placée en 2024 dans les six principaux marchés de bureaux allemands a augmenté de **+5% sur un an pour atteindre 2 342 400 m²** (mais reste inférieure de 17% à la moyenne sur 5 ans), portée par Münich (+34%), Cologne (+9%) et Berlin (+5%).

Les taux de vacance ont atteint **6,5%** en moyenne, en hausse de +90 points de base sur un an. Hambourg (4,4%) et Cologne (4,0%) ont enregistré les taux de vacance les plus bas, suivis par Münich (6,0%) et Berlin (6,5%), tandis qu'à Düsseldorf et Francfort, les taux de vacance sont restés plus élevés, respectivement à 7,7% et 11,1%.

Les loyers *prime* ont augmenté en moyenne de +5% vs 2023, avec des performances variables : forte croissance à Münich (+9%), +4% à Francfort et Hambourg.

Selon Savills, les volumes d'investissement en Bureaux allemands ont augmenté de +10% sur un an en 2024, à 5,3 Mds€. Les rendements *prime* se sont stabilisés depuis fin 2023, à 4,4% en moyenne pour les 6 principales villes d'Allemagne.

1.3.1.2 Revenus comptabilisés : +8,1% de croissance à périmètre constant

	100%			Part du Groupe			
(En millions d'euros)	2023	2024	Variation (en %)	2023	2024	Variation (en%)	Variation (en %) à PC [1]
France	**197,9**	**196,7**	**- 0,6%**	**167,6**	**162,7**	**- 2,9%**	**+12,3%**
Paris / Neuilly / Levallois	67,8	77,7	+ 14,6%	64,3	72,3	+ 12,4%	+17,4%
Croissant Ouest et La Défense	41,4	39,5	- 4,4%	34,4	31,8	- 7,6%	+15,1%
Première couronne	54,2	52,8	- 2,6%	40,1	37,1	- 7,5%	+6,5%
Grandes métropoles régionales	29,6	23,0	- 22,1%	23,8	17,9	- 24,7%	+5,3%
Autres France	5,0	3,6	- 27,7%	5,0	3,6	- 27,7%	+9,1%
Italie	**133,0**	**132,1**	**- 0,7%**	**104,2**	**103,7**	**- 0,5%**	**+3,3%**
Milan	68,9	68,9	- 0,0%	69,0	68,9	- 0,0%	+3,2%
Patrimoine Telecom (QP à 51 %)	58,7	58,0	- 1,2%	30,0	29,6	- 1,2%	+3,2%
Autres Italie	5,3	5,2	- 3,1%	5,3	5,2	- 3,1%	+4,5%
Allemagne	**54,1**	**56,8**	**+ 4,8%**	**48,4**	**50,6**	**+ 4,7%**	**+4,4%**
Berlin	8,0	9,4	+ 18,2%	5,7	6,9	+ 20,3%	+20,2%
Francfort	21,3	21,8	+ 2,3%	19,6	20,1	+ 2,4%	+1,9%
Düsseldorf	10,0	9,9	- 0,6%	9,4	9,3	- 0,6%	+0,4%
Autres (Hambourg et Munich)	14,9	15,6	+ 4,9%	13,6	14,3	+ 5,1%	+4,3%
TOTAL BUREAUX	**385,1**	**385,5**	**+ 0,1%**	**320,3**	**317,0**	**- 1,0%**	**+8,1%**

(1) PC : périmètre constant

Par rapport à l'année dernière, les revenus locatifs ont diminué de -3,2 M€, principalement en raison de :

- Forte croissance des loyers à périmètre constant (+23 M€) de +8,1%, principalement due à l'impact de l'indexation (contribution de +4,0pts) et à l'augmentation du taux d'occupation,
- Les cessions (-19,5 M€) réalisées en 2023 (-9,9 M€) et en 2024 (-9,5 M€),
- Impact des actifs libérés pour une transformation en hôtel ou en résidentiel (-9,4 M€) partiellement compensé par les livraisons de nouveaux actifs (+2,6 M€).

1.3.1.3 Revenus annualisés

(En millions d'euros)	Surface (en m²)	Nombre d'actifs	Revenus 2024 (à 100%)	Revenus 2024 (en part du Groupe)	En % des loyers totaux
France	**933 936**	**86**	**270,3**	**211,3**	**55%**
Paris / Neuilly / Levallois	250 723	25	103,2	94,8	25%
Croissant Ouest et La Défense	100 931	6	43,8	34,5	9%
Première couronne	371 242	19	87,9	56,3	15%
GMR	166 690	24	32,7	22,9	6%
Autres France	44 350	12	2,8	2,8	1%
Italie	**618 065**	**66**	**145,9**	**118,6**	**31%**
Milan	252 671	26	84,6	84,6	22%
Patrimoine Telecom (QP à 51 %)	322 255	38	55,7	28,4	7%
Autres Italie	43 139	2	5,6	5,6	1%
Allemagne	**364 644**	**19**	**59,5**	**53,0**	**14%**
Berlin	58 119	7	9,5	6,9	2%
Francfort	118 649	4	23,3	21,5	6%
Düsseldorf	68 786	2	10,1	9,5	2%
Autres (Hambourg et Munich)	119 090	6	16,6	15,1	4%
TOTAL BUREAUX	**1 916 645**	**171**	**475,8**	**383,0**	**100%**

1.3.1.4 Indexation

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

- Pour les loyers actuels en France, 93% des revenus locatifs sont indexés sur l'ILAT, 5% des revenus locatifs sont indexés sur l'ICC et 2% sur l'ILC ;
- En Italie, l'indexation des loyers est généralement calculée en appliquant l'augmentation de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) à chaque date anniversaire de la signature de l'accord ;
- Les loyers sont indexés sur l'indice des prix à la consommation allemand pour 42% des baux, 10% prévoient une hausse fixe et 32% disposent d'une clause d'indexation (si l'IPC dépasse une augmentation annuelle comprise entre 5% et 10%). Les autres (16%) ne sont pas indexés et sont principalement loués à l'administration publique.

1.3.1.5 Activité locative intense : 176 214 m² loués ou renouvelés en 2024

(En millions d'euros)	Surface (en m²)	Loyers *Topped-up* annualisés (2024 part du Groupe)	Loyers annualisés 2024 (100%, en €/m²)
Libérations	44 894	6,0	150
Locations	59 067	15,8	327
Renouvellements	117 147	32,3	299

L'année 2024 a été très dynamique pour l'activité locative, avec 176 214 m² de baux signés ou renouvelés, en hausse de +35% sur un an.

- 59 067 m² (15,8 M€) ont été loués ou pré-loués en 2024. Les nouvelles locations totalisent 45 090 m², avec une hausse moyenne de +12%, dont la majorité se situe en France (32 547 m²). Toutes les sous-catégories ont bénéficié de cet appétit continu:
  - Dans les centres-villes, The Line, 4 550 m² à Paris 8e a été reloué avec une réversion de +22%.
  - En première couronne, 6 719 m² ont été loués sur So Pop à Paris Saint-Ouen, désormais occupé à 89% et 1 766 m² ont été loués sur Urban Garden à Issy-les-Moulineaux, désormais occupé à 85%.
  - Des nouvelles positives sur les actifs non-*Core* également, avec la location de 7 893 m² sur Xylo à Fontenay.
  - Des pré-locations ont été signées en Allemagne (3 009 m² sur Icon à Düsseldorf et 8 051 m² signés sur une grande partie des surfaces commerciales du projet Alexanderplatz à Berlin) et en Italie (2 817 m² sur Rozzano dans la banlieue de Milan).
- 117 147 m² (32,3 M€) ont été renouvelés, avec une réversion locative moyenne de +4%. Une grande partie des renouvellements a été réalisée en Allemagne (50 862 m² / 43%), notamment 24 990 m² à Hambourg, 9 375m² à Francfort et 7 814m² sur Icon à Düsseldorf. 34 584 m² (30%) ont été renouvelés en France, les plus importants à Paris : 8 000 m² sur Percier dans Paris CBD avec +14% de réversion locative et 4 600 m² sur Gobelins à Paris 5e avec 19% de réversion. Les renouvellements en Italie (31 753 m² / 27%) ont principalement concerné un actif non stratégique de 30 234 m² dans la périphérie de Milan.
- 44 894 m² (6,0 M€) ont été libérés, principalement en France (33 873 m²), pour des redéveloppements en bureaux, hôtels ou logements, et en Allemagne (9 531 m²), pour la plupart reloués.

1.3.1.6 Échéancier des baux et taux d'occupation

1.3.1.6.1 Échéancier des baux : 4,8 ans de durée résiduelle ferme des baux

Part du Groupe (En millions d'euros)	Baux date de fin (1re échéance)	% du total	Baux date de fin	% du total
2025	56	15%	44	11%
2026	34	9%	20	5%
2027	42	11%	23	6%
2028	47	12%	39	10%
2029	21	6%	24	6%
2030	50	13%	43	11%
2031	34	9%	37	10%
2032	25	6%	46	12%
2033	29	8%	43	11%
2034	7	2%	24	6%
Au-delà	38	10%	39	10%
TOTAL	**383**	**100%**	**383**	**100%**

En 2025, 56,4 M€ de baux expireront, dont 46,0 M€ déjà gérés :

- 20,5 M€ pour lesquels le locataire n'a pas l'intention de libérer l'actif,
- 5,2 M€ de libérations pour redéveloppement,
- 20,3 M€ se rapportent au départ de Suez dans la tour CB 21, à La Défense, où la demande placée en 2024 était supérieure de 14% à la moyenne décennale. Une partie de l'actif devrait être relouée avec des investissements limités, les premières discussions étant déjà avancées, et un programme d'investissement est en cours de définition pour moderniser les étages supérieurs.

10,4 M€ restent à gérer en bureaux, principalement sur des actifs *Core* pour lesquels la décision du locataire n'est pas encore connue.

1.3.1.6.2 Taux d'occupation Bureaux : 95,5% à fin décembre 2024, +100 pbs sur un an

(en %)	2023	2024
France	**94,1%**	**96,3%**
Paris / Neuilly / Levallois	95,8%	97,8%
Croissant Ouest et La Défense	95,8%	97,7%
Première couronne	89,9%	93,3%
GMR	97,9%	97,3%
Autres France	84,0%	84,7%
Italie	**98,7%**	**97,4%**
Milan	98,3%	96,6%
Patrimoine Telecom (QP 51 %)	100,0%	100,0%
Autres Italie	97,3%	97,2%
Allemagne	**86,4%**	**87,9%**
Berlin	85,0%	84,7%
Frankfurt	90,3%	90,4%
Düsseldorf	93,8%	85,8%
Autres (Hambourg et Munich)	81,4%	86,3%
TOTAL BUREAUX	**94,5%**	**95,5%**

- En France, le taux d'occupation a augmenté de +220 points de base à 96,3%, contre 94,1% à fin 2023, principalement en raison de l'activité locative dynamique, notamment sur Maslö à Levallois et So Pop à Paris Saint-Ouen.
- En Italie, le niveau du taux d'occupation a diminué de -130 points de base à 97,4%, contre 98,7% à fin 2023, principalement en raison de la livraison d'un actif partiellement loué (Rozzano).
- En Allemagne, le taux d'occupation a augmenté de +140 points de base à 87,9% par rapport à fin 2023. Ceci est principalement lié à des locations, notamment à Munich, tandis que le taux d'occupation à Düsseldorf a diminué en raison d'un départ dans le bâtiment ABC.

1.3.1.7 Valorisation du patrimoine Bureaux

1.3.1.7.1 Évolution de la valeur du patrimoine : +0,5% sur les Bureaux

(En millions d'euros, Hors Droits, part du Groupe)	Valeur 2023	Investissements	Cessions	Variations de valeur	Reclassement stock	Valeur 2024
Actifs en exploitation	6 623	60	-115	-197	224	6 596
Actifs en développement	1 224	238	-2	-55	-116	1 288
TOTAL BUREAUX	**7 847**	**298**	**-118**	**-251**	**108**	**7 884**

1.3.1.7.2 Variation à périmètre constant : -3,1% sur l'année, -0,5% au second semestre 2024

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2023 (100%)	Valeur 2023 (part du Groupe)	Valeur 2024 (100%)	Valeur 2024 (part du Groupe)	Variation à PC (1) S2 2024	Variation à PC (1) sur 12 mois	Rendement(2) 2023	Rendement(2) 2024	% du total
France	**5 010**	**4 117**	**5 126**	**4 264**	**+0.7%**	**-0.6%**	**5,5%**	**5,7%**	**54%**
Paris / Neuilly / Levallois	2 476	2 293	2 664	2 488	+1.6%	+1.7%	4,5%	4,6%	32%
Croissant Ouest et La Défense	604	496	572	471	-2.4%	-7.0%	7,2%	7,7%	6%
Première couronne	1 283	864	1 331	904	+0.6%	-1.0%	6,3%	6,7%	11%
Grandes métropoles régionales	601	417	520	363	-1.0%	-5.0%	6,0%	6,8%	5%
Autres France	46	46	38	38	-0.6%	-10.5%	9,3%	10,0%	0%
Italie	**2 963**	**2 491**	**2 950**	**2 508**	**-0.1%**	**-1.1%**	**5,6%**	**5,7%**	**32%**
Milan	1 932	1 932	1,991	1,991	-0.0%	-0.9%	5,3%	5,4%	25%
Portefeuille Telecom (QP : 51%)	963	491	903	460	-0.2%	-0.9%	6,2%	6,2%	6%
Autres Italie	68	68	57	57	-3.6%	-8.7%	9,2%	9,9%	1%
Allemagne	**1 473**	**1 239**	**1 345**	**1 112**	**-5.9%**	**-15.0%**	**5,2%**	**6,4%**	**14%**
Berlin	467	306	479	309	-2.6%	-9.4%	4,6%	5,6%	4%
Francfort	411	378	355	327	-5.2%	-15.0%	5,7%	6,7%	4%
Düsseldorf	251	237	215	203	-9.6%	-20.9%	5,8%	6,1%	3%
Autres (Hambourg & Münich)	344	319	296	273	-7.3%	-16.1%	4,9%	6,3%	3%
TOTAL BUREAUX	**9 446**	**7 847**	**9 422**	**7 884**	**-0.5%**	**-3.1%**	**5,5%**	**5,8%**	**100%**

(1) PC : périmètre constant.

(2) Rendement hors projets de développement.

La variation de -3,1% de la valeur à périmètre constant (-0,5% au second semestre) est portée par plusieurs effets :

- Bonne résilience des actifs en France (-0,6%) et en Italie (-1,1%), en particulier dans les centres-villes avec une progression des valeurs à Paris / Neuilly / Levallois de +1,7%, alors que des ajustements limités ont été nécessaires en dehors des centres-villes.
- Baisse de -15% en Allemagne, en ligne avec un marché de l'investissement plus calme en 2024.

Le rendement moyen a augmenté de 30 points de base pour atteindre 5,8%.

1.3.1.8 Actifs détenus en quote-part

Les actifs détenus en quote-part sont les suivants :

- la Tour CB21 (détenue à 75%) à La Défense ;
- les tours Silex 1 et 2 à Lyon (détenus à 50,1% et entièrement consolidés) ;
- l'actif So Pop à Paris Saint-Ouen (détenu à 50,1% et entièrement consolidé) ;
- l'actif Streambuilding à Paris 17e (détenu à 50% et entièrement consolidé) ;
- les campus Dassault à Vélizy (détenus à 50,1% et entièrement consolidés) ;
- le campus New Vélizy pour Thales (détenu à 50,1% et comptabilisé selon la méthode de mise en équivalence) ;
- Euromed Center à Marseille (détenu à 50% et comptabilisé selon la méthode de mise en équivalence) ;
- Cœur d'Orly dans le Grand Paris (détenu à 50% et comptabilisé selon la méthode de mise en équivalence).

1.3.2 Résidentiel Allemagne : 29% du patrimoine de Covivio

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

Covivio détient environ 41 100 unités à Berlin, Hambourg, Dresde, Leipzig et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, ce qui représente 7,2 Mds€ (4,6 Mds€ part du Groupe) d'actifs.

Covivio est principalement exposée aux *A-cities* en Allemagne, avec une exposition de 100 % aux zones métropolitaines de plus d'un million d'habitants et de 90% aux villes de plus de 500 000 habitants. Covivio cible le marché de l'habitat haut de gamme.

L'exposition à Berlin, où la pénurie de logements est la plus importante en Allemagne, représente 57% à fin 2024. Le patrimoine de Covivio à Berlin est de grande qualité, avec 68% d'immeubles construits avant 1950 et 71% déjà divisés en condominiums.

1.3.2.1 Poursuite de la hausse des loyers sur les marchés et rebond du marché de l'investissement

- En Allemagne, la demande de logements a continué d'augmenter depuis le début de l'année, dans un contexte d'accroissement du nombre d'habitants (la population en Allemagne a atteint un niveau record de 85,4 millions d'habitants selon Destatis), tandis que les permis de construire (215 000 unités sur un an à fin novembre 2024) sont restés loin de l'objectif gouvernemental (> 400 000 unités / an).
- Cette pénurie continue de soutenir les loyers en Allemagne et en particulier à Berlin. Selon Immoscout24, en 2024, les loyers moyens demandés pour les immeubles existants ont augmenté de +1,8% à 8,57 €/m²/mois en Allemagne et de +6,4% à 14,1 €/m²/mois à Berlin. Pour les nouveaux bâtiments, les loyers ont augmenté de +7,8% sur un an en Allemagne à 12,6 €/m²/mois et de +3,4% à Berlin à 20,1 €/m²/mois.
- Après plusieurs trimestres creux pour le marché de l'investissment en résidentiel allemand (pour les immeubles collectifs de plus de 30 logements), les volumes ont rebondi depuis le deuxième trimestre 2024, portant les volumes totaux à 10,7 Mds€ en 2024, soit +109% sur un an selon BNPP *Real Estate*. Le marché privé montre également des signes d'appétit plus fort depuis le début de l'année 2024, comme le montrent les prêts immobiliers privés enregistrés par la *Bundesbank*, en hausse de +23% sur un an pour atteindre 198 Mds€ en 2024.
- Les prix moyens demandés ont également progressé en 2024. Selon *Immoscout24*, les prix des bâtiments existants ont augmenté de 2% en 2024 à Berlin pour atteindre 4 643 €/m², ce qui reste bien supérieur à la valorisation actuelle du portefeuille résidentiel de Covivio (3 125 €/m² à Berlin). Le prix moyen au m² pour les nouveaux bâtiments a également augmenté pour atteindre 6 575 €/m² en 2024 (+4,7% sur un an).

En 2024, les activités de Covivio ont été marquées par :

- Poursuite de la forte croissance des loyers : +4,3% à périmètre constant, soit une croissance nettement supérieure à l'inflation ;
- Création d'une *joint-venture* sur un portefeuille berlinois de 274 millions d'euros, dans le cadre d'un partenariat avec CDC Investissement Immobilier ;
- Stabilité des valeurs : +1,0% sur 12 mois à périmètre constant, dont +3,6% à Berlin.

1.3.2.2 Revenus comptabilisés : +4,3% à périmètre constant

(En millions d'euros)	Loyers 2023 100%	Loyers 2023 part du groupe	Loyers 2024 100%	Loyers 2024 part du groupe	Variation part du groupe (en%)	Variation (en%) à PC (1) part du groupe	% des loyers totaux
Berlin	147,7	96,9	152,9	98,5	+1,7%	+4,9%	52%
Dresde et Leipzig	23,3	15,1	24,0	15,6	+3,2%	+3,1%	8%
Hambourg	18,5	12,1	19,4	12,7	+4,5%	+4,2%	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	96,7	60,9	101,0	63,7	+4,5%	+3,7%	33%
Essen	35,7	22,2	37,0	23,0	+3,6%	+3,3%	12%
Duisburg	16,6	10,3	17,3	10,8	+4,8%	+4,7%	6%
Müllheim	11,2	7,1	12,0	7,6	+7,2%	+3,9%	4%
Oberhausen	10,1	6,6	10,5	6,9	+4,0%	+3,9%	4%
Autres	23,1	14,8	24,2	15,5	+4,6%	+3,6%	8%
TOTAL	**286,0**	**185,1**	**297,3**	**190,5**	**+2,9%**	**+4,3%**	**100%**
dont Résidentiel	245,1	158,2	254,1	163,2	+3,2%	+4,1%	86%
dont Autre commercial (2)	41,1	26,9	43,1	27,3	+1,5%	+5,2%	14%

(1) PC : périmètre constant.

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

Les revenus locatifs s'élèvent à 190 millions d'euros part du Groupe sur l'exercice 2024, en hausse de +2,9% (+5,4 millions d'euros) sous les effets combinés :

- à Berlin, de la croissance locative à périmètre constant de +4,9% (+4,5 millions d'euros), grâce à l'indexation (+2,3 points) et aux relocations (+1,9 point) avec une forte réversion (+36% pour l'année 2024) ;
- en dehors de Berlin, de la croissance des loyers à périmètre constant, soutenue dans toutes les zones (+3,7% en moyenne, +3,3 millions d'euros) en raison de l'impact des relocations (y compris les modernisations) et de l'indexation.

  Ces effets ont été partiellement compensés par les cessions réalisées en 2024 (-1,0 million d'euros).

1.3.2.3 Loyers annualisés : 195,5 M€ part du Groupe

(En millions d'euros)	Surface (en m²)	Nombre de lots	Loyers annualisés 2024 100%	Loyers annualisés 2024 part du Groupe	Loyer moyen (en m €/ m²/mois)	% des loyers totaux
Berlin	1 296 476	17 744	157,9	99,9	10,2 €/m²	51%
Dresde et Leipzig	266 002	4 345	24,9	16,1	7,8 €/m²	8%
Hambourg	148 976	2 415	19,9	13,0	11,2 €/m²	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 105 993	16 515	105,4	66,5	7,9 €/m²	34%
Essen	394 649	5 768	39,0	24,2	8,2 €/m²	12%
Duisburg	198 664	3 033	18,2	11,3	7,6 €/m²	6%
Müllheim	131 325	2 194	12,5	7,9	7,9 €/m²	4%
Oberhausen	124 984	1 830	10,8	7,1	7,2 €/m²	4%
Autres	256 371	3 690	25,1	16,1	8,2 €/m²	8%
TOTAL	**2 817 448**	**41 019**	**308,2**	**195,5**	**9,1 €/m²**	**100%**
dont Résidentiel	2 587 472	39 504	263,2	167,6	8,5 €/m²	86%
dont Autre commercial*	229 976	1 515	45,0	27,9	16,3 €/m²	14%

* Commerces de pied d'immeuble, parcs de stationnement, etc.

Les revenus locatifs (9,6 €/m²/mois en moyenne) offrent un solide potentiel de croissance par le biais de la réversion par rapport aux loyers de relocation atteints sur tous nos marchés, notamment Berlin (45%) Hambourg (15%-20%), Dresde et Leipzig (10%-15%) et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (15%-20%).

1.3.2.4 Indexation

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

1.3.2.4.1 Les loyers de relocation

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

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

- si le bien a été modernisé au cours des trois dernières années, le loyer de relocation peut dépasser la limite de +10% d'un maximum de 8% des coûts de modernisation ;
- dans le cadre d'une modernisation complète (montant de travaux supérieur à un tiers des coûts de nouvelle construction), il est possible d'augmenter librement le loyer,
- si le loyer reçu du locataire précédent est supérieur à la limite de +10%, alors ce loyer constitue la limite en cas de relocation.

Les immeubles construits après le 1er octobre 2014 ne sont pas inclus dans le plafonnement des loyers.

1.3.2.4.2 Sur les baux en cours

Pour les locataires résidentiels, le loyer peut généralement être ajusté en fonction du loyer comparatif local (*Mietspiegel*), qui est généralement déterminé sur la base de l'indice des loyers. Outre ce mode de révision, il est également possible de conclure un contrat de loyer indexé ou progressif. Une combinaison successive de méthodes de révision peut également être convenue par contrat (par exemple, un loyer progressif pour les cinq premières années du contrat, suivi d'une révision sur la base du loyer comparatif local).

Révision sur la base du loyer comparatif local : le loyer actuel peut être augmenté de 15 à 20% dans les trois ans, selon les régions, sans dépasser le loyer local de référence (*Mietspiegel*). Ce type de contrat représente environ 90% de nos revenus locatifs.

1.3.2.4.2 Pour les baux en cours avec réalisation de travaux :

Si des travaux ont été réalisés, le loyer peut être augmenté de 8 % au maximum du montant desdits travaux (hors maintenance), 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 ;
- l'augmentation de loyer prend effet 3 mois après la déclaration d'augmentation de loyer ;
- le loyer ne peut pas être augmenté de plus de 3 €/m² pour les travaux de modernisation du bien sur une période de six ans (2 €/m² si le loyer initial est inférieur à 7 €/m²).

1.3.2.5 Taux d'occupation : un niveau élevé de 99,2%

(en%)	2023	2024
Berlin	98,6%	98,7%
Dresde et Leipzig	99,8%	99,7%
Hambourg	100,0%	100,0%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	99,6%	99,7%
TOTAL	**99,1%**	**99,2%**

Le taux d'occupation s'établit à 99,2%. Il se maintient au-dessus de 98% depuis fin 2015, reflétant la très bonne qualité du patrimoine et le faible risque locatif du Groupe.

1.3.2.6 Valorisation du patrimoine : 7,2 Mds€ (4,6 Mds€ part du Groupe)

1.3.2.6.1 Évolution de la valeur du patrimoine : -1,8% à périmètre courant

(En millions d'euros, Hors Droits, part du Groupe)	Valeur 2023	Investissements	Cessions	Variations de valeur	Autres	Valeur 2024
Berlin	2 674	42	-118	56	-19	2 635
Dresde et Leipzig	379	7	0	-29	0	356
Hambourg	350	10	0	-14	0	346
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 269	30	0	-47	-1	1 250
TOTAL	**4 672**	**89**	**-119**	**-35**	**-20**	**4 587**

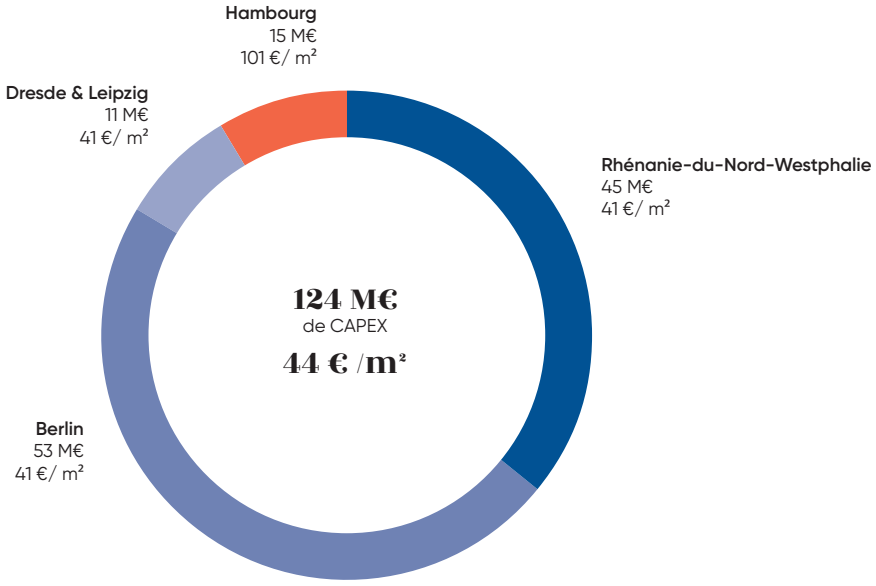
En 2024, la valeur du patrimoine a baissé de -1,8% à périmètre courant pour s'établir à 4,6 Mds€ part du Groupe, impactée par la création d'une *joint-venture*, contribuant à 93 millions d'euros de cessions part du Groupe.

1.3.2.6.2 Capex de maintenance et de modernisation

En 2024, les Capex s'élèvent à 124 M€ (44 €/m² ; 79 M€ part du Groupe) et les Opex à 20 M€ (7 €/m² ; 13 M€ part du Groupe).

En moyenne, les projets de modernisation, qui totalisent 77 M€ en 2024 (49 M€ part du Groupe), affichent un rendement immédiat proche de 5%, pouvant aller jusqu'à 10% post relocation.

La majeure partie des investissements réalisés à Hambourg concerne trois zones d'habitation (22 bâtiments, 242 appartements, soit 10% des logements de la ville) qui ont fait l'objet de rénovations en matière d'efficacité énergétique.



1.3.2.6.3 Stabilité des valeurs à périmètre constant : +1,0%

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2023 (100%)	Valeur 2023 (part du Groupe)	Surface (à 100%, en m²)	Valeur 2024 (à 100%)	Valeur 2024 (en €/m²)	Valeur 2024 (part du Groupe)	Variation à PC (1) (S2 2024)	Variation à PC (1) (12 mois)	Rendement 2023	Rendement 2024	% de la valeur totale
Berlin	4 078	2 674	1 278 336	4 171	3 263	2 635	+1,2%	+3,6%	3,7 %	3,8%	57%
Dresde et Leipzig	584	379	266 002	550	2 067	356	+0,6%	-5,8%	4,1 %	4,5%	8%
Hambourg	536	350	148 976	528	3 546	346	+0,9%	-1,4%	3,6 %	3,8%	8%
Rhénanie -du-Nord-Westphalie	2 014	1 269	1 105 993	1 986	1 796	1 250	+1,0%	-1,5%	4,9 %	5,3%	27%
Essen	782	485	394 649	806	2 043	501	+2,2%	+3,0%	4,7 %	4,8%	11%
Duisburg	328	203	198 664	314	1 580	195	+0,8%	-4,2%	5,2 %	5,8%	4%
Müllheim	223	140	131 325	224	1 709	141	+1,1%	+0,9%	5,2 %	5,6%	3%
Oberhausen	182	119	124 984	175	1 402	115	+0,3%	-3,9%	5,7 %	6,1%	3%
Autres	499	320	256 371	466	1 818	299	-0,5%	-6,7%	4,8 %	5,4%	7%
TOTAL	**7 212**	**4 672**	**2 799 308**	**7 235**	**2 585**	**4 587**	**+1,1%**	**+1,0%**	**4,1 %**	**4,3%**	**100%**
dont Résidentiel	6 356	4 113	2 570 950	6 337	2 465	4 036	+1,1%	+0,5%	4,0 %	4,1%	88%
dont Autre commercial (2)	855	559	228 358	898	3 934	551	+1,0%	+5,0%	5,0 %	5,1%	12%

(1) PC : périmètre constant.

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

La valeur moyenne du patrimoine résidentiel s'établit à 2 465 €/m², dont 3 263 €/m² à Berlin (3 125 €/m² sur le résidentiel pur) et 1 796 €/m² en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, et le rendement moyen augmente de + 18 pb sur un an, à 4,3 %. Le patrimoine est valorisé en valeur bloc. 50% du patrimoine est d'ores et déjà mis en copropriété, en particulier à Berlin (71%), où l'écart entre valeur en bloc et prix de vente unitaire atteint +49%.

En 2024, les valeurs ont augmenté de +1,0% à périmètre constant par rapport à fin 2023, reflétant un regain d'appétit des investisseurs.

1.3.3 Hôtels : 20% du patrimoine de Covivio

Covivio Hotels, filiale de Covivio détenue à 52,5% au 31 décembre 2024, est une Société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) et un acteur immobilier leader en Europe. La société investit à la fois dans les hôtels en bail (fixe ou variable) et en murs & fonds.

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

Covivio détient un portefeuille d'hôtels de premier ordre (283 hôtels / 39 477 chambres) d'une valeur de 6,4 Mds€ (3,1 Mds€ part du Groupe) et se concentre sur des biens dans des grandes métropoles européennes loués ou exploités par les principaux opérateurs hôteliers tels qu'Accor, B&B, Mariott, IHG, NH Hotels, etc. Ce portefeuille offre une diversification géographique et locative (à travers 12 pays européens) et des possibilités de gestion d'actifs à travers différents modes de détention (hôtels en bail et murs & fonds).

Le renforcement de Covivio dans Covivio Hotels est effectif à partir de fin mars 2024 dans le compte de résultat.

L'échange d'actifs avec AccorInvest est effectif à partir du 1er décembre 2024, ainsi les hôtels pour lesquels des fonds de commerce ont été achetés (et regroupés avec des murs déjà détenus) ont généré des loyers pendant 11 mois et de l'EBITDA pendant 1 mois.

Les actifs partiellement détenus par Covivio Hotels comprennent principalement :

- 91 actifs B&B en France, dont 89 détenus à 50,2% et 2 détenus à 31,2%.
- 22 actifs AccorInvest en France (21 actifs) et en Belgique (1 actif), détenus entre 31,2% et 33,3%.

1.3.3.1 Marché hôtelier : poursuite de la croissance

Les performances hôtelières en Europe ont encore été très solides en 2024. Le RevPAR (Revenu Par Chambre Disponible) moyen en Europe affiche une augmentation moyenne de +4% sur un an en 2024, le marché poursuivant sa dynamique positive, soutenue par la hausse des prix moyens mais aussi de l'occupation).

	HAUSSE DES REVPAR EN 2024 EN EUROPE... résultats cumulés à fin décembre* vs 2023	...PORTÉS PAR DES PRIX MOYENS ÉLEVÉS... vs 2023	...ET PAR L'AMÉLIORATION DES TAUX D'OCCUPATION vs 2023
	+4%	+3%	+0,5%
	+13%	+9%	+2,3%
	+4%	+4%	+0,2%
	+7%	+4%	+2,0%
	+2%	+3%	-0,9%
	+2%	+1%	+0,9%

- Les pays d'Europe du Sud affichent de très bonnes performances, en particulier l'Espagne qui progresse de +13%.
- L'Allemagne continue de rattraper son retard avec une croissance RevPAR de +7% sur l'année.
- En France, la croissance du RevPAR est plus modeste (+2%), affectée par les reports de voyage pendant la période préolympique.
- Du côté des investissements, les volumes sur le segment de l'hôtellerie affichent l'une des plus fortes hausses en Europe, atteignant 19,5 milliards d'euros en 2024, soit +34% par rapport à 2023, selon CBRE. La France, l'Espagne et le Royaume-Uni représentent la majorité des transactions (63%).

1.3.3.2 Revenus comptabilisés : +7,2% de croissance à périmètre constant

(En millions d'euros)	Revenus 2023 (100%)	Revenus 2023 (part du Groupe)	Revenus 2024 (100%)	Revenus 2024 (part du Groupe)	Variation (en %) part du Groupe	Variation (en %) à PC* part du Groupe
Hôtels en bail – Loyers variables	71,3	31,5	74,3	37,8	+20,1%	+31,2%
Hôtels en bail – Loyers fixes	186,3	76,1	193,7	90,8	+19,4%	+4,3%
Hôtels en murs et fonds – EBITDA	75,8	32,3	83,2	42,1	+30,2%	+4,9%
TOTAL REVENUS HÔTELS	**333,4**	**139,9**	**351,2**	**170,1**	**+21,6%**	**+7,2%**

* PC : périmètre constant.

Les revenus des Hôtels ont augmenté de +7,2% (+8,4 M€ part du Groupe) par rapport à 2023, du fait des éléments suivants :

Hôtels en bail :

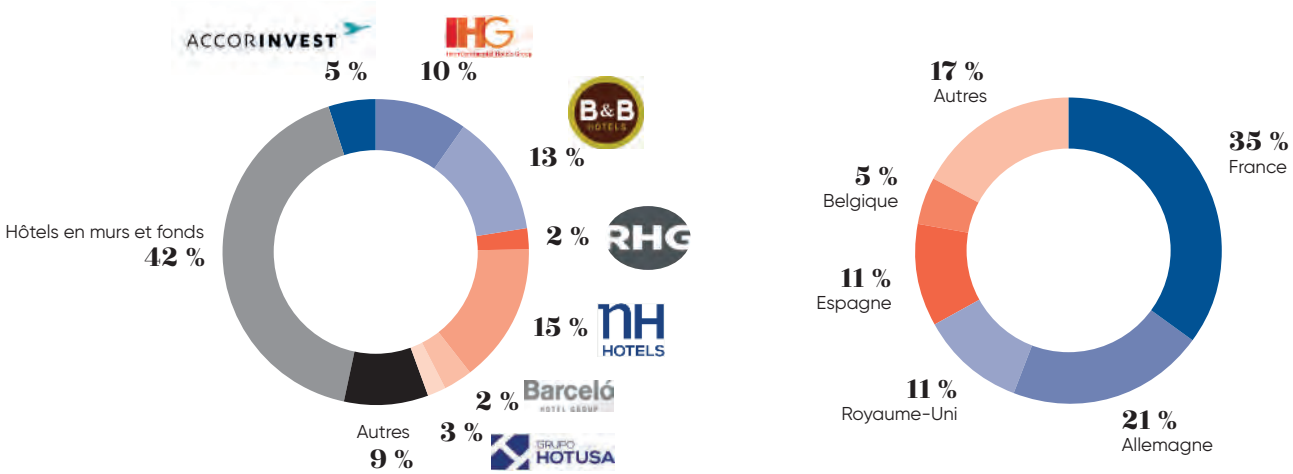
- le patrimoine AccorInvest (22,2% des revenus Hôtels), en hausse de +31,2% à périmètre constant, principalement lié à la forte augmentation des loyers variables dans le sud de l'Europe,
- baux fixes (53,4% des revenus Hôtels), en hausse de +4,3% à périmètre constant, principalement grâce à une indexation positive

- **Hôtels en murs et fonds** (24,7% des revenus Hôtels), principalement situés en Allemagne et dans le nord de la France. L'augmentation de l'EBITDA de +4,9% à périmètre constant s'explique principalement par l'amélioration des performances en Allemagne (+6,7%).

A périmètre courant, le chiffre d'affaires a augmenté de +21,6% à 170 M€, principalement grâce au renforcement de Covivio Hotels (+18 millions d'euros), en plus de la croissance à périmètre constant.

1.3.3.3 Revenus annualisés

Répartition par opérateurs et par pays (sur la base du chiffre d'affaires 2024) qui s'élève à 193,9 M€ en part du Groupe



Les loyers sont ventilés de la façon suivante : fixes (50%), variables (8%) et EBITDA sur contrats de gestion (42%).

1.3.3.4 Indexation

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

1.3.3.5 Échéancier des baux : 11,0 années de durée résiduelle ferme des baux

Part du Groupe (En millions d'euros)	Baux date de fin (1re échéance)	% du total	Baux date de fin	% du total
2025	1,3	1%	0,0	0%
2026	5,9	5%	0,0	0%
2027	2,2	2%	0,0	0%
2028	3,1	3%	0,0	0%
2029	1,4	1%	3,2	3%
2030	1,3	1%	4,8	4%
2031	15,8	14%	10,2	9%
2032	4,3	4%	5,6	5%
2033	5,4	5%	5,7	5%
2034	3,4	3%	5,3	5%
Au-delà	68,9	61%	78,2	69%
TOTAL HÔTELS EN BAIL	**112,9**	**100%**	**112,9**	**100%**

.

1.3.3.6 Valorisation du patrimoine : +21% à périmètre courant

1.3.3.6.1 Évolution de la valeur du patrimoine

(En millions d'euros, Hors Droits, part du Groupe)	Valeur 2023	Investis-sements	Cessions	Variations de valeur	Autres (devise)	Transfert (1)	Changement de détention	Valeur 2024
Hôtels en bail	1 948	51	-229	21	14	-303	388	1 890
Hôtels en murs et fonds	587	159	-14	14	2	303	119	1 169
TOTAL HÔTELS	**2 535**	**210**	**-243**	**35**	**16**	**0**	**507**	**3 059**

(1) Le transfert concerne des murs d'hôtels pour lesquels les fonds de commerce ont été achetés. Les murs et les fonds de ces hôtels sont désormais classées sous Hôtels - murs & fonds

Le portefeuille a évolué de +524,6 M€ (+21%) par rapport à 2023. Cette variation est attribuable à (i) l'augmentation de la participation dans Covivio Hotels (de 43,9% à 52,5%), renforçant l'exposition de Covivio à l'industrie hôtelière, ainsi qu'à (ii) l'échange d'actifs finalisé avec AccorInvest, (iii) l'acquisition d'un hôtel à Tenerife et (iv) une croissance des valeurs s'élevant à 35 M€.

1.3.3.6.2 Variation à périmètre constant : +1,5% en 2024

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2023 (100%)	Valeur 2023 (part du Groupe)	Valeur 2024 (à 100%)	Valeur 2024 (part du Groupe)	Variation à PC (1) (S2 2024)	Variation à PC (1) (12 mois)	Rendement 2023	Rendement 2024	% de la valeur totale
France	**2 117**	**701**	**1 283**	**444**	**+0,1%**	**+0,7%**	**5,6%**	**6,0%**	**15%**
Paris	833	309	364	139					5%
Grand Paris (hors Paris)	461	127	385	113					4%
Métropoles régionales	511	164	258	91					3%
Autres villes	312	101	276	101					3%
Allemagne	**619**	**267**	**584**	**301**	**-0,4%**	**-0,6%**	**5,6%**	**5,7%**	**10%**
Francfort	70	30	69	35					1%
Munich	45	20	46	24					1%
Berlin	70	30	61	32					1%
Autres villes	434	188	408	211					7%
Belgique	**244**	**96**	**121**	**64**	**+0,8%**	**-0,7%**	**7,2%**	**8,5%**	**2%**
Bruxelles	96	34	18	10					0%
Autres villes	148	61	103	54					2%
Espagne	**636**	**279**	**641**	**337**	**+2,2%**	**+3,4%**	**6,2%**	**6,2%**	**11%**
Madrid	282	124	285	149					5%
Barcelone	222	97	151	79					3%
Autres villes	132	58	206	108					4%
Royaume-Uni	**662**	**290**	**712**	**374**	**+0,0%**	**+1,9%**	**5,6%**	**5,3%**	**12%**
Italie	**266**	**117**	**279**	**147**	**+2,3%**	**+4,8%**	**5,5%**	**6,1%**	**5%**
Autres pays	**451**	**198**	**426**	**224**	**-0,4%**	**+0,3%**	**5,7%**	**6,3%**	**7%**
Total Hôtels en bail	**4 996**	**1 948**	**4 047**	**1 890**	**+0,8%**	**+1,4%**	**5,8%**	**6,0%**	**62%**
France	**311**	**136**	**1 191**	**567**	**+2,1%**	**+3,7%**	**6,5%**	**7,3%**	**19%**
Paris	0	0	553	259					8%
Lille	103	45	155	76					2%
Autres villes	208	91	484	232					8%
Allemagne	**842**	**350**	**815**	**406**	**+0,9%**	**-0,1%**	**5,9%**	**6,1%**	**13%**
Berlin	592	246	593	296					10%
Dresde et Leipzig	193	80	165	82					3%
Autres villes	57	24	58	29					1%
Autres pays	**228**	**100**	**385**	**195**	**-0,1%**	**+0,8%**	**6,8%**	**8,0%**	**6%**
Total Hôtels en murs et fonds	**1 380**	**587**	**2 392**	**1 169**	**+1,3%**	**+1,7%**	**6,2%**	**7,0%**	**38%**
TOTAL HÔTELS	**6 376**	**2 535**	**6 439**	**3 059**	**+1,0%**	**+1,5%**	**5,9%**	**6,4%**	**100%**

(1) PC : périmètre constant sur une base de 12 mois.

À fin décembre 2024, Covivio détient un portefeuille hôtelier unique (283 hôtels / 39 477 chambres) d'une valeur de 3,1 Mds€ part du Groupe (6,4 Mds€ à 100 %) en Europe. Ce patrimoine stratégique est caractérisé par :

- des emplacements de qualité : note moyenne d'emplacement Booking.com de 8,9/10 et 90% situés dans les principales villes touristiques européennes ;
- un patrimoine diversifié : en termes de géographie (12 pays) et de segment (32% haut de gamme, 42% milieu de gamme et 26% économique) ;
- des opérateurs hôteliers de qualité avec des baux à long terme : 17 opérateurs hôteliers et une durée de location moyenne de 11,0 années.

En 2024, la valeur du patrimoine Hôtels a progressé de **+1,5% à périmètre constant**, sous l'effet de :

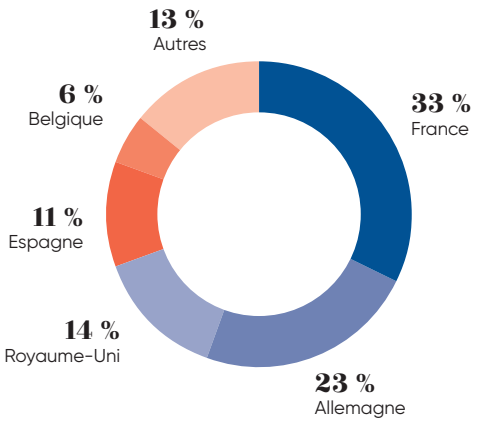
- la stabilisation des taux de capitalisation et la poursuite de la croissance des revenus, grâce à la bonne performance des hôtels à loyers variables et à l'indexation des loyers fixes ;
- Les évolutions positives concernent aussi bien les hôtels en bail (+1,4%) que les hôtels en murs et fonds (+1,7%). La croissance concerne particulièrement l'Europe du Sud (+4,8% en Italie et +3,4% en Espagne), et la France (+2,2%), bénéficiant de la croissance des revenus et des travaux d'Asset Management

Le portefeuille Hôtels a un rendement moyen hors droits de 6,4% (+50bps sur un an).

90% des actifs situés dans les principales villes européennes



Répartition géographique du patrimoine en valeur



1.4 Renseignements financiers et commentaires

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

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

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

1.4.1 Comptes consolidés

1.4.1.1 Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2024, le périmètre de consolidation de Covivio couvrait les sociétés basées en France et dans plusieurs pays européens. Les principaux taux de détention des sociétés consolidées en intégration globale et non détenues à 100% sont les suivants :

Filiales	31/12/2023	31/12/2024
Covivio Hotels	43,9%	52,5%
Covivio Immobilien (Résidentiel Allemagne)	61,7%	61,7%
Covivio Berlin Prime (Résidentiel Allemagne, *joint-venture* avec CDC Investissement immobilier)	65,6%	31,5%
Sicaf (portefeuille Telecom en Italie)	51,0%	51,0%
OPCI CB21 (Tour CB21)	75,0%	75,0%
Covivio Alexanderplatz (projet mixte)	55,0%	55,0%
SCI Latécoëre (DS Campus)	50,1%	50,1%
SCI Latécoëre 2 (extension DS Campus)	50,1%	50,1%
SCI 15 rue des Cuirassiers (Silex 1)	50,1%	50,1%
SCI 9 rue des Cuirassiers (Silex 2)	50,1%	50,1%
Sas 6, Rue Fructidor (So Pop)	50,1%	50,1%
SCCV Fontenay-sous-Bois (Résidentiel France)	50,0%	50,0%
SCCV Bobigny (Résidentiel France)	60,0%	60,0%
SNC N2 Batignolles (Streambuilding)	50,0%	50,0%
SCI N2 Batignolles (Streambuilding)	50,0%	50,0%
Hôtel N2 (Streambuilding – Zoku)	50,1%	50,1%
Fédération des Assurances Covivio	0%	85,0%

1.4.1.2 Principes comptables

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards),* ainsi que leurs interprétations. Les états financiers ont été approuvés par le Conseil d'Administration en date du 19 février 2025.

1.4.1.3 Compte de résultat simplifié – part du Groupe

Part du groupe (En millions d'euros)	2023	2024	Var.	%
Loyers nets	558,7	585,3	+26,6	5%
EBITDA activité murs et fonds	32,3	43,3	+10,9	+34%
Résultat des autres activités	33,4	27,6	-5,8	-17%
REVENUS NETS	**624,4**	**656,2**	**+31,8**	**+5%**
Coûts de fonctionnement net	-84,6	-76,7	+7,9	-9%
Amort. des biens d'exploitation & variation nette des provisions	-33,0	-65,6	-32,6	+99%
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	**506,8**	**513,9**	**+7,1**	**+1%**
Résultat net des immeubles en stock	-1 751,8	-277,3	+1474,5	-84%
Résultat des cessions	-34,3	4,1	+38,4	-112%
Résultat de cession de titres	-1,0	-1,0	+0,0	-0%
Résultat des variations de périmètre et autre	-2,0	-2,7	-0,7	+37%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**-1 282,4**	**236,9**	**+1 519,2**	**-118%**
Coût de l'endettement financier net	-97,4	-98,2	-0,8	+1%
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	-7,3	-8,5	-1,2	+16%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-132,4	-69,2	+63,2	-48%
Actualisation des dettes et créances & résultat de change	-0,3	0,1	+0,4	-137%
Amortissement anticipé du coût des emprunts	-1,1	-1,3	-0,3	+23%
Quote-part de résultat des entreprises associées	-33,2	15,6	+48,8	-147%
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔT	**-1 554,1**	**75,3**	**+1 629,5**	**-105%**
Impôts	135,4	-7,2	-142,6	-105%
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**-1 418,8**	**68,1**	**+1 486,9**	**-105%**

1.4.1.3.1 Revenus nets de 656,2 M€ (+5%)

Les revenus nets part du Groupe progressent notamment grâce au dynamisme de l'activité locative et à la bonne tenue de l'activité opérationnelle en hôtels. Cette forte croissance organique est amplifiée par le renforcement de la participation dans Covivio Hotels et l'acquisition de fonds de commerce d'AccorInvest, qui compensent l'impact des cessions, principalement de bureaux. Voir également 1.2 / Éléments d'analyse de l'activité.

Part du Groupe (En millions d'euros)	2023	2024	Var.	%
Bureaux France	150,1	150,2	+0,1	0%
Bureaux Italie	89,8	89,0	-0,8	-1%
Bureaux Allemagne	37,5	40,4	+2,9	+8%
Bureaux	**277,4**	**279,6**	**+2,2**	**+1%**
Résidentiel allemand	**172,6**	**179,4**	**+6,8**	**+4%**
Hôtels	**108,7**	**126,3**	**+17,6**	**+16%**
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS	**558,7**	**585,3**	**+26,6**	**+5%**
EBITDA activité Murs & Fonds	32,3	43,3	+10,9	+34%
Résultat des autres activités	33,4	27,6	-5,8	-17%
REVENUS NETS	**624,4**	**656,2**	**+31,8**	**+5%**

Loyers de bureaux : revenus stables, grâce à l'indexation, à l'activité locative et aux renouvellements qui compensent les cessions d'actifs.

Résidentiel Allemagne : poursuite de la croissance des loyers, principalement due à l'indexation, aux travaux de modernisation et aux relocations.

Hôtels : forte croissance organique due à la progression des loyers variables, à l'augmentation de la participation dans Covivio Hotels et à l'acquisition de fonds de commerce.

EBITDA de l'activité hôtelière : augmentation due à la reprise en Allemagne, à la forte performance à Nice et à l'effet année pleine du Zoku Paris ouvert au premier semestre 2023. La croissance des hôtels est renforcée par l'augmentation de la participation dans Covivio Hotels et l'acquisition de fonds de commerce.

Résultat des autres activités : Ce poste comprend les revenus des projets de développement, l'EBITDA des actifs Flex office et les revenus des parkings. L'activité flex office augmente principalement à Milan. Concernant les projets de développement, il y a eu la livraison de 4 projets en France et une reprise progressive en Allemagne. La baisse est principalement due à un nombre plus faible de projets en cours.

- -65,6 M€ d'amortissement des biens d'exploitation :

Veuillez noter que ce poste inclut l'amortissement lié au droit d'utilisation en vertu de l'IFRS 16. Cet amortissement du droit d'utilisation est principalement lié aux bâtiments et sièges sociaux occupés par leur propriétaire. Suite à l'acquisition supplémentaire d'hôtels en murs et fonds en novembre, l'impact de l'amortissement est de -2,9 millions d'euros.

- 277,3 M€ de variation de juste valeur des actifs :

Le compte de résultat comptabilise les variations de juste valeur (- 277,3 M€) des actifs sur la base des expertises réalisées sur le patrimoine. Ce poste ne tient pas compte de la variation de la juste valeur des actifs comptabilisée au coût d'amortissement en vertu de la Norme IFRS, mais en tient compte dans l'EPRA NAV (hôtels en murs et fonds, actifs Flex Office et autres immeubles occupés par le propriétaire). Pour le détail de l'évolution du patrimoine par activité, voir la **section 1** du présent document.

- Produits des cessions d'actifs et des cessions de valeurs mobilières :

Les produits des cessions d'actifs ont contribué à hauteur de +3,1 M€ au cours de l'année.

- Coût de l'endettement financier net :

Le coût de la dette financière nette diminue en raison de la réduction de l'endettement net moyen et de l'augmentation des produits financiers (effets des placements de trésorerie suite à l'émission obligataire de fin d'année 2023 de Covivio et Covivio Hôtels en mai 2024) minorés par l'augmentation de +20 pb du taux. A noter que le taux moyen de la dette est passé de 1,50% au 31 décembre 2023, à 1,71% au 31 décembre 2024.

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

Le Groupe loue quelques biens fonciers dans le cadre de baux à long terme. En vertu de l'IFRS 16, ces coûts de location sont comptabilisés en tant que charges d'intérêt. La légère augmentation est due à l'activité hôtelière liée au renforcement dans Covivio Hotels et à l'évolution du taux de change de la livre sterling.

- Ajustement de valeur des instruments dérivés :

La juste valeur des instruments financiers (instruments de couverture) est affectée par les variations des taux d'intérêt. L'impact sur le compte de résultat est une charge de - 69,2 millions d'euros. La baisse des taux d'intérêt par rapport à la fin de l'année 2023 ainsi que l'effet du temps expliquent la diminution de la juste valeur des instruments de couverture.

Cette année, les taux long-terme se sont légèrement réduits (*swap* 10 ans) de 10 points de base après avoir fluctué entre 2,5 % et 2,8 % au cours de la période. Les taux à court terme ont diminué (-120 points de base pour *l'Euribor* 3 mois) suite aux baisses de taux de la BCE depuis le début du mois de juin 2024.

1.4.1.3.2 Quote-part de résultat des entreprises associées

Part du groupe	En % de détention	Apports aux résultats (en M€)	Valeur	Variation de la valeur des participations (en%)
OPCI Covivio Hotels	10,5%	4,1	51,2	+22%
Lénovilla (New Vélizy)	50,1%	6,8	64,2	+4%
Euromed Marseille	50,0%	-4,0	22,6	-21%
Cœur d'Orly (Aéroport d'Orly Paris)	50,0%	4,3	32,8	+15%
Phoenix (Hôtels)	17,5%	3,7	62,6	+31%
Zabarella 2023 Srl (transformation résidentielle)	64,7%	0,0	13,6	+0%
Fondo Porta di Romana (foncier à Milan)	43,8%	0,7	44,5	+17%
TOTAL		**15,6**	**291,5**	**+12%**

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

- OPCI Covivio Hotels : trois portefeuilles d'hôtels, B&B (18 hôtels), Campanile (19 hôtels) et AccorHotels (27 hôtels) détenus à 80 % par Crédit Agricole Assurances ;
- Lenovilla : le campus New Vélizy (47 000 m²), loué à Thalès et détenu en copropriété avec Crédit Agricole Assurances ;
- Euromed à Marseille : un immeuble de bureaux (Calypso) et un hôtel (Golden Tulip) en partenariat avec Crédit Agricole Assurances ;
- Cœur d'Orly dans le Grand Paris : deux bâtiments dans le quartier d'affaires de l'aéroport d'Orly en partenariat avec ADP ;
- Patrimoine d'hôtels Phoenix : détention par Covivio Hotels d'une participation de 32 % (filiale de Covivio à 52,5 %) dans un patrimoine de 22 hôtels AccorInvest en France et en Belgique et deux hôtels B&B en France ;
- Fondo Porta di Romana à Milan est une co-entreprise entre Covivio (43,8 %), Coima et Prada destinée à participer à l'acquisition d'un terrain dans le sud de Milan (futur village des Jeux Olympiques) ;

- Zabarella à Padoue est une *joint-venture* entre Covivio (64,74%) et Carron Group (35,26%) pour participer au projet en développement Pauda Zabarella (transformation de bureaux en logements).

1.4.1.3.3 Impôts

La charge d'impôts correspond aux impôts différés pour +15 M€ et l'impôt sur le revenu des sociétés pour -22,2 M€.

1.4.1.3.4 EPRA *Earnings* ajusté à 477,4 M€

	Résultat net En PdG	Retraitements	EPRA *Earnings* ajusté 2024	EPRA *Earnings* ajusté 2023
LOYERS NETS	**585,3**	**0,0**	**585,3**	**558,7**
EBITDA activité murs et fonds	43,3	-0,5	42,7	32,3
Résultat des autres activités	27,6	0,0	27,6	33,4
REVENUS NETS	**656,2**	**-0,5**	**655,7**	**624,4**
Revenus administratifs et de gestion	30,8	0,0	30,8	25,4
Coûts de fonctionnement	-107,5	0,0	-107,5	-110,0
Amortissement des biens d'exploitation & variation nette des provisions	-65,6	58,4	-7,2	-9,8
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**513,9**	**57,9**	**571,8**	**530,0**
Résultat net des immeubles en stock	-0,1	0,1	0,0	0,0
Résultat des variations de valeurs	-277,3	277,3	0,0	0,0
Résultat des cessions d'actifs	4,1	-4,1	0,0	0,0
Résultat de cession de titres	-1,0	1,0	0,0	0,0
Résultat des variations de périmètre et autre	-2,7	2,7	0,0	0,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**236,9**	**335,0**	**571,8**	**530,0**
Coût de l'endettement financier net	-98,2	0,1	-98,1	-97,4
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	-8,5	5,5	-3,0	-2,7
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-69,2	69,2	0,0	0,0
Résultat de change & amortissement anticipé du coût des emprunts	-1,2	1,3	0,1	-0,2
Quote-part de résultat des entreprises associées	15,6	5,0	20,6	19,0
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	**75,3**	**416,2**	**491,5**	**448,6**
Impôts	-7,2	-6,9	-14,1	-13,2
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**68,1**	**409,3**	**477,4**	**435,4**
Nombre d'actions moyen			*106 910 104*	*97 487 850*
RÉSULTAT NET PAR ACTION			**4,47**	**4,47**

- Le retraitement de l'amortissement des biens d'exploitation (+62,0 M€) compense l'amortissement immobilier des activités de Flex-Office et d'hôtels en murs et fonds.
- Le retraitement de la variation nette des provisions (-3,6 M€) se compose de frais de location de terrain liés au bail du Royaume-Uni.
- Les frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail inhérent au bail du Royaume-Uni, selon l'IAS 40 § 25, à hauteur de 5,5 M€, ont été annulés et remplacés par les charges locatives payées (voir le montant de -3,6 M€ à la ligne « Variation nette des provisions et autres »).
- Le retraitement de la quote-part de résultat des filiales permet d'afficher la contribution EPRA *Earnings*.
- Le retraitement de l'impôt (+6,9 M€) se rapporte aux impôts sur cessions (+6,9 M€) et à l'impôt différé (- 13,8 M€) .

1.4.1.3.5 EPRA *Earnings* ajusté par activité

Part du Groupe (En millions d'euros)	Bureaux	Résidentiel Allemagne	Hôtels en bail	Hôtels en murs et fonds	*Corporate* ou non affectable	2024
Loyers nets	279,6	179,4	126,3	0,4	-0,4	585,3
EBITDA activité murs et fonds	1,2	0,0	0,0	41,6	0,0	42,7
Résultat des autres activités	23,5	3,4	0,0	0,0	0,7	27,6
Revenus nets	**304,3**	**182,8**	**126,4**	**41,9**	**0,3**	**655,7**
Coûts de fonctionnement net	-43,2	-29,2	-1,0	-1,1	-2,2	-76,7
Amortissement des biens d'exploitation	-6,4	-2,1	0,0	-3,2	-1,1	-12,9
Variation nette des provisions et autres	5,9	-0,4	-2,2	-0,7	3,1	5,8
Résultat opérationnel	**260,6**	**151,1**	**123,2**	**36,9**	**0,1**	**571,8**
Coût de l'endettement financier net	-36,9	-35,2	-23,0	-3,7	0,7	-98,1
Autres charges financières	-0,9	0,0	-1,2	-0,8	0,0	-2,9
Quote-part de résultat des entreprises associées	14,1	0,0	6,7	-0,2	0,0	20,6
Impôts sur les sociétés	-1,0	-5,6	-4,6	-2,3	-0,6	-14,1
EPRA *EARNINGS* AJUSTÉ	**236,0**	**110,3**	**101,1**	**30,0**	**0,0**	**477,4**
Marge de promotion	-6,8	-3,5	0,0	0,0	0,0	-10,3
EPRA *Earnings*	**229,2**	**106,8**	**101,1**	**30,0**	**0,0**	**467,1**

1.4.1.3.6 EPRA *Earnings* des entreprises associées

Part du Groupe (En millions d'euros)	Bureaux	Hôtels (en bail)	2024
Loyers nets	14,0	8,7	22,7
Coût de fonctionnement net	-0,6	-0,2	-0,8
Amortissement des biens d'exploitation	0,0	0,3	0,3
Résultat opérationnel	**13,5**	**8,8**	**22,3**
Coût de l'endettement financier net	0,6	-2,1	-1,4
Quote-part de résultat des entreprises associées	0,0	-0,2	-0,2
QUOTE-PART DES EPRA *EARNINGS* DES ENTREPRISES ASSOCIÉES	**14,1**	**6,5**	**20,6**

1.4.1.4 Compte de résultat consolidé simplifié (à 100%)

(En millions d'euros, 100%)	2023	2024	Var.	%
Loyers nets	863,5	887,2	+23,7	3%
EBITDA activité Murs & Fonds	75,8	85,5	+9,8	+13%
Revenus des autres activités (y compris promotion immobilière)	24,1	32,0	+7,9	+33%
Revenus nets	**963,3**	**1 004,7**	**+41,4**	**+4%**
Coût de fonctionnement net	-119,4	-107,2	+12,2	-10%
Amort. des biens d'exploitation & variation nette des provisions	-48,6	-96,1	-47,5	+98%
Résultat d'exploitation	**795,3**	**801,4**	**+6,1**	**+1%**
Résultat net des immeubles en stock	-0,1	-0,1	+0,0	-30%
Résultat des cessions d'actifs	-37,9	10,9	+48,7	-129%
Résultat des variations de valeurs	-2 437,3	-330,5	+2 106,8	-86%
Résultat des cessions de titres	-0,9	-1,5	-0,5	+58%
Résultat des variations de périmètre	-4,2	-5,0	-0,8	+20%
Résultat opérationnel	**-1 685,2**	**475,2**	**+2 160,3**	**-128%**
Coût de l'endettement financier net	-165,6	-163,8	+1,8	-1%
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	-15,9	-16,3	-0,4	+3%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	-207,7	-95,2	+112,5	-54%
Amortissement anticipé du coût des emprunts & résultat de change	-1,4	-1,9	-0,5	+32%
Quote-part de résultat des entreprises associées	-34,4	22,9	+57,3	-167%
Résultat net avant impôt	**-2 110,1**	**220,9**	**+2 331,1**	**-110%**
Impôts	207,3	-23,5	-230,8	-111%
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**-1 902,9**	**197,4**	**+2 100,2**	**-110%**
Intérêts minotitaires	-484,1	129,2	+613,3	-127%
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	**-1 418,8**	**68,1**	**+1 486,9**	**-105%**

L'année 2024 présente une amélioration significative de la performance financière par rapport à 2023 (+ 68,1 M€ de résultat net contre - 1 418,8 M€ en 2023). La variation de juste valeur (-330,5 M€ contre -2 437,3 M€ en 2023) et le résultat des cessions d'actifs (+ 10,9 M€ contre -37,9 M€ en 2023) reflètent également le début d'une stabilisation du marché de l'immobilier.

L'évolution des taux d'intérêt a eu un impact positif sur la juste valeur des instruments financiers (- 95,2 M€ contre -207,7 M€ en 2023) et a joué un rôle clé dans cette amélioration.

(En millions d'euros, 100%)	2023	2024	Var.	%
Bureaux France	179,5	182,8	+3,4	+2%
Bureaux Italie	116,3	115,4	-0,9	-1%
Bureaux Allemagne	40,1	43,3	+3,2	+8%
Bureaux	**335,9**	**341,6**	**+5,7**	**+2%**
Résidentiel Allemagne	**267,4**	**280,4**	**+13,0**	**+5%**
Hôtels	**260,2**	**265,2**	**+5,0**	**+2%**
Total des revenus locatifs nets	**863,5**	**887,2**	**+23,7**	**+3%**
EBITDA activité Murs & Fonds	75,8	85,5	+9,8	+13%
Résultat des autres activités	24,1	32,0	+7,9	+33%
REVENUS NETS	**963,3**	**1 004,7**	**+41,4**	**+4%**

1.4.1.5 Bilan consolidé simplifié (part du Groupe)

(En millions d'euros, part du Groupe)

Actif	2023	2024	Passif	2023	2024
Goodwill	50	169			
Immeubles de Placement	12 596	12 426			
Immeubles de placement en dév.	1 007	973			
Autres Immobilisations	943	1 298			
Sociétés mises en équivalence	260	292			
Actifs financiers	251	333			
Impôts Différés Actifs	57	60			
Instruments financiers	366	308	**Capitaux propres**	**7 957**	**8 228**
Actifs destinés à la vente	227	238	Emprunts	7 703	7 513
Cash	778	668	Instruments financiers	142	117
Stocks (activité de négoce et de construction)	257	211	Impôts différés Passifs	650	643
Autres	420	428	Autres dettes	760	903
TOTAL	**17 211**	**17 403**	**TOTAL**	**17 211**	**17 403**

1.4.1.5.1 Immeubles de placement, immeubles en développement et autres immobilisations

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

Part du groupe (En millions d'euros)	2023	2024	Var.
Bureaux France	3 932	3 951	+20
Bureaux Italie	2 403	2 403	+1
Bureaux Allemagne	1 145	1 018	-127
Bureaux	**7 479**	**7 373**	**-106**
Résidentiel Allemagne	**4 811**	**4 720**	**-91**
Hôtels	**2 530**	**3 010**	**+480**
Autres	3	2	-1
TOTAL DES IMMOBILISATIONS	**14 823**	**15 105**	**+282**

La baisse de l'activité **Bureaux** (-106 M€) s'explique principalement par les cessions (-156 M€) et la variation de la juste valeur (-257 M€), en partie compensées par la hausse de +288 M€ des Capex.

La baisse observée au niveau de l'activité **Résidentiel Allemagne** (-91 M€) provient principalement des Capex (+107 M€) compensés par les cessions (-24 M€), la variation de juste valeur (-46 M€), et l'impact du partenariat avec la CDC Investissement Immobilier qui prend une participation de 49% dans un portefeuille berlinois de Covivio Berlin Prime (-94 M€).

L'augmentation enregistrée sur le **patrimoine Hôtels** (+480 M€) est principalement due au renforcement dans Covivio Hotels (+470 M€). En outre, l'opération de remembrement avec AccorInvest a impliqué l'acquisition de fonds de commerce en échange de murs d'hôtels. Le Groupe a également finalisé l'acquisition d'un hôtel 4 étoiles aux îles Canaries (+43 M€). Cette augmentation de la valeur du portefeuille est également attribuable à une augmentation de la juste valeur (+25 M€), des gains de change (+19 M€) et des Capex (+31 M€). Ces gains ont été partiellement compensés par des cessions (-196 M€), la cession de participations en Espagne (-33 M€) et l'amortissement des immeubles d'exploitation et autres actifs corporels (-26 M€).

1.4.1.5.2 Actifs destinés à la vente (inclus dans le total des immobilisations ci-avant), 238,4 M€ à fin 2024

Les actifs destinés à la vente sont composés d'actifs pour lesquels une promesse de cession est signée. A fin 2024, il s'agit principalement d'actifs de bureaux en Italie.

1.4.1.5.3 Total capitaux propres part du Groupe

Les capitaux propres passent de 7 957 M€ fin 2023 à 8 228 M€ fin 2024, soit une hausse de +271 M€ qui s'explique principalement par :

- le résultat de la période : +68 M€ ;
- la distribution de dividendes : -330,8 M€, souscrite à 77,5% en actions (+256 M€)
- l'acquisition de 8,7% du capital de Covivio Hotels en échange de nouvelles actions Covivio (+€280 M€),
- les écarts de conversion (+8 M€) et l'effet des actions auto-détenues (-3 M€).

1.4.1.5.4 Impôts différés

A fin 2024, les impôts différés passifs représentent 643 M€ contre 650 M€ à fin 2023. Les impôts différés actifs représentent 60 M€ à la clôture contre 57 M€ en 2023. Cette baisse de 9 M€ s'explique principalement par la baisse des valeurs d'expertises en Bureaux Allemagne.

1.4.1.6 Bilan consolidé simplifié (à 100%)

(En millions d'euros, 100%)

Actif	2023	2024	Passif	2023	2024
Goodwill	117	325			
Immeubles de Placement	19 046	18 197			
Immeubles de placement en dév.	1 140	1 112			
Autres Immobilisations	1 613	2 133			
Sociétés mises en équivalence	375	394			
Actifs financiers	118	173	Capitaux propres	7 957	8 228
Impôts Différés Actifs	72	68	Intérêts minoritaires	4 006	3 786
Instruments financiers	522	422	**Capitaux propres**	**11 963**	**12 014**
Actifs destinés à la vente	327	301	Emprunts	10 707	10 432
Cash	901	1 007	Instruments financiers	185	152
Stocks (activité de négoce et de construction)	308	261	Impôts différés passifs	1 054	1 034
Autres	488	497	Autres dettes	1 117	1 256
TOTAL	**25 026**	**24 888**	**TOTAL**	**25 026**	**24 888**

1.4.1.7 Délai de paiement des fournisseurs et clients (en €)

COVIVIO France

	Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	137					273
Montant total des factures concernées TTC	246 945,8	16 238,10	31 123,92	1,131.49	126 639,29	175 132,80
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	0,74%	0,05%	0,09%	0,00%	0,38%	0,52%
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						N/A
Montant total des factures exclues						N/A
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal – article L. 441-6 ou L. 43-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement					Délais contractuels : Délais légaux : 60 jours	

COVIVIO Italie

	Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	287					205
Montant total des factures concernées TTC	1 189 716,77	344 526,01	22 189,92	4 567,68	2 781 072,18	3 152 355,79
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	2,44%	0,71%	0,05%	0,01%	5,70%	6,46%
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
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 : 30-60-90 jours	Délais légaux : 60 jours	

Article D. 441 I.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
987					4 363
200 628,4	554 296,39	652 610,61	393 746,74	1 009 922,04	2 610 575,78
0,25%	0,69%	0,81%	0,49%	1,25%	3,23%
					N/A
					0,00
					Délais contractuels : Délais légaux : Observations : pas de facturation d'intérêts de retard

Article D. 441 I.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
-					109
-	4 266 009,56	42 911,35	626 443,04	31 387,78	4 966 751,73
-	5,76%	0,06%	0,85%	0,04%	6,71%
					Délais contractuels : mensuel /trimestriel Délais légaux : Observations : pas de facturation d'intérêts de retard

1.5 Ressources financières

1.5.1 Synthèse de l'activité financière

Covivio est **noté BBB+ avec une perspective stable par S&P**, tel que confirmé le 7 mai 2024.

Le ratio *Loan-to-Value* (LTV) de Covivio a été réduit à 38,9 % (politique de LTV < 40%), grâce à une rotation active du patrimoine et malgré des ajustements de valeur. Le coût moyen de la dette augmente légèrement à 1,71%, grâce à une dette fortement couverte. La maturité de la dette reste stable à 4,8 ans.

La position de liquidité nette disponible a augmenté pour atteindre 2,5 Mds€ part du Groupe à fin décembre 2024, incluant 1,7 Md€ de lignes de crédit non tirées et 0,8 Md€ de liquidités, minorées de 0,1 Md€ de billets de trésorerie. Cette solide position de liquidité permet de couvrir les échéances de dettes jusqu'à juin 2027.

1.5.2 Caractéristiques principales de l'endettement

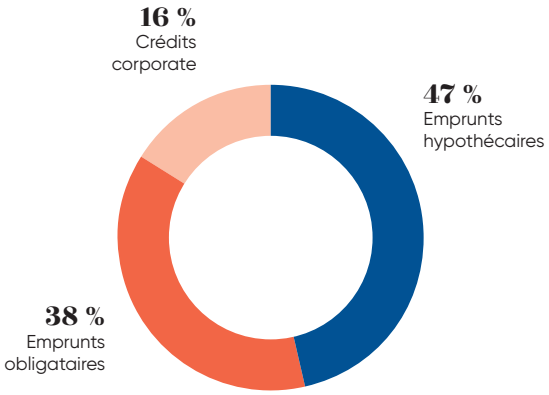
Part du Groupe	31/12/2023	31/12/2024
Dette nette, part du Groupe (en M€)	6 925	6 845
Taux moyen de la dette	1,50%	1,71%
Maturité moyenne de la dette (en années)	4,9	4,8
Taux de couverture active moyen de la dette	92,3%	94,3%
Maturité moyenne de la couverture (en années)	5,9	5,8
LTV Droits Inclus	40,8%	38,9%
ICR	6,4x	6,0x
Dette nette / EBITDA	12,3x	11,4x

1.5.3 Dette par nature

L'endettement net de Covivio se situe à 6,8 Mds€ part du Groupe à fin décembre 2024 (9,4 Mds€ sur une base consolidée), soit -0,1 Md€ par rapport à fin 2023. Cette baisse intervient malgré l'augmentation de l'exposition à Covivio Hotels et la consolidation, en part du Groupe, d'une part plus importante de la dette de Covivio Hotels.

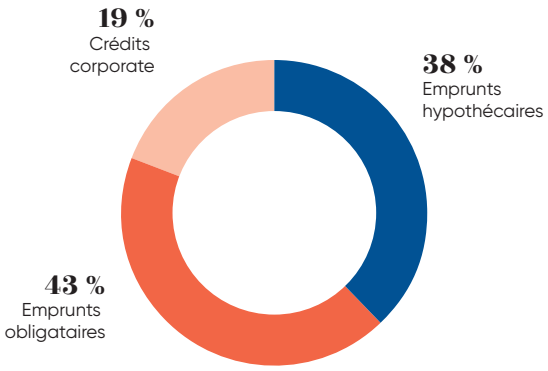
Engagements consolidés

Par nature



Engagements part du groupe

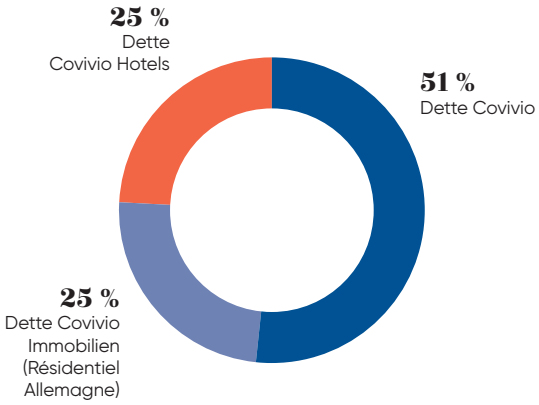
Par nature



S'agissant des engagements part du Groupe, la part des dettes *corporate* (emprunts obligataires et prêts) progresse à hauteur de 62% en part du Groupe, à la fin de 2024. De plus, Covivio détient 0,1 Md€ de billets de trésorerie en circulation au 31 décembre 2024.

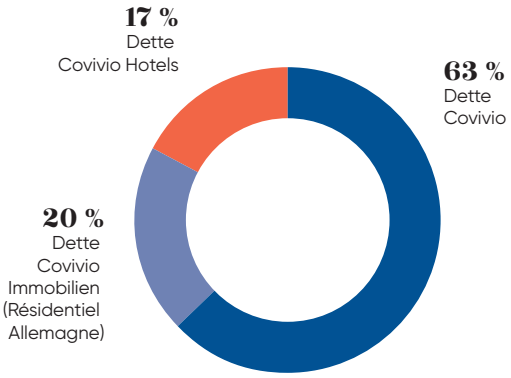
Engagements consolidés

Par entreprise



Engagements part du groupe

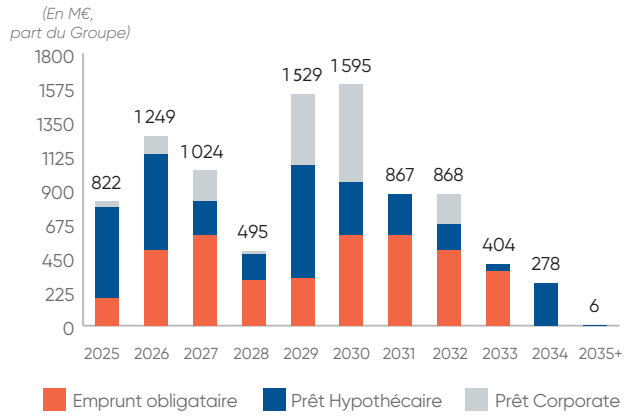
Par entreprise



1.5.4 Échéance de la dette

La maturité moyenne de la dette de Covivio s'établit à 4,8 années à fin décembre 2024.

Échéancier d'amortissement de la dette par nature

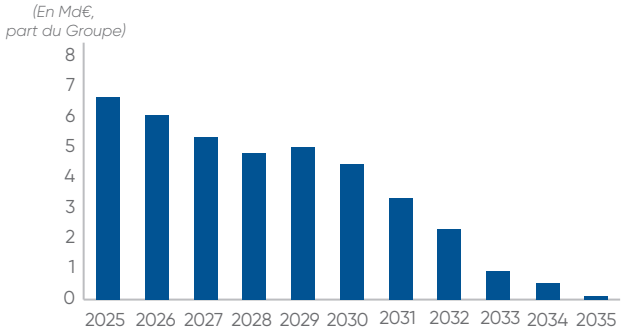


1.5.5 Profil de couverture

En 2024 la dette est couverte à hauteur de 94% en moyenne sur l'année et de 83% en moyenne jusqu'en 2029, le tout sur des maturités équivalentes ou supérieures à la maturité de la dette.

La durée moyenne des couvertures est de 5,8 ans part du Groupe.

Maturité de la couverture



1.5.6 Ratios d'endettement

1.5.6.1 Structure financière

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

- Les covenants de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2024 à 60% sur Covivio et Covivio Hotels ;
- Au 31 décembre 2024, les covenants d'ICR consolidés les plus restrictifs s'appliquant aux SCPI s'élevaient à 200% pour Covivio et Covivio Hotels.

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

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

Ratio	Seuil covenant	31 décembre 2024
LTV	60,0%	42,0%(1)
ICR	2,0	6,0
Ratio dette gagée	25,0%	4,1%

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

Les covenants sont pleinement respectés à fin décembre 2024. Aucun crédit n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur le niveau de rating de Covivio.

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

Part du Groupe (En millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2024
Dette nette comptable	6 925	6 845
Créances rattachées aux associés (intégration globale)	-165	-156
Créances sur cessions	15	-61
Intérêts courus liés aux produits dérivés	-22	-20
Dividendes à payer / à recevoir	0.0	0.1
Promesses	-224	-302
Dette sur acquisitions	33	56
Dette nette	**6 562**	**6 363**
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus)	15 948	16 220
Promesses	-224	-302
Actifs financiers	15	43
Créances rattachées aux participations MEE	68	102
Part des entreprises associées	260	292
Valeur des actifs	**16 067**	**16 355**
LTV HORS DROITS	**43,0%**	**40,9%**
LTV DROITS INCLUS	**40,8%**	**38,9%**

1.5.7 Rapprochement avec les comptes consolidés

1.5.7.1 Dette nette

(En millions d'euros)	Comptes consolidés	Intérêts minoritaires	Part du Groupe
Dette bancaire	10 432	-2 920	7 513
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 007	-339	668
DETTE NETTE	**9 425**	**-2 581**	**6 845**

1.5.7.2 Patrimoine

(En millions d'euros)	Comptes consolidés	Patrimoine des sociétés MEE	Juste valeur des immeubles en exploitation	Autres actifs destinés à la vente	Droit d'utilisation des immeubles de placement	Intérêts minoritaires	Part du Groupe
Immeubles de placement & développement	19 309	1 041	2 759	-16	-268	-7 509	15 315
Actifs destinés à la vente	301	45		-29		-77	241
ENSEMBLE DU PATRIMOINE	**19 610**	**1 086**	**2 759**	**-45**	**-268**	**-7 586**	**15 556**

(+) Droits	211
(=) Patrimoine part du Groupe (droits inclus)	**15 766**
(-) portefeuille de sociétés consolidées par mise en équivalence	-416
(+) Juste valeur des activités de négoce	5
(+) Autres immeubles d'exploitation	864
PATRIMOINE POUR LE CALCUL DE LA LTV	**16 220**

1.5.7.3 Ratio de couverture des intérêts

(En millions d'euros)	Comptes consolidés	Intérêts minoritaires	Part du Groupe
EBITDA (Loyers nets (-) Coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	909	319	589,8
Coût de l'endettement	164	66	98
ICR			**6,0X**

1.5.7.4 Dette nette / EBITDA

(En millions d'euros)	Part du Groupe
Dette nette, part du groupe (millions d'euros)	6 845
Ajustement sur les emprunts auprès des entreprises associées (sur les JV) (1)	- 156
Dette nette	**6 689**
EBITDA (Loyers nets (-) Coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités) (2)	589,8
Autres ajustements (3)	-2,8
EBITDA	**587,0**
DETTE NETTE / EBITDA	**11,4X**

(1) Les emprunts auprès des entreprises associées sont des prêts d'actionnaires pour lesquels le Groupe Covivio ne peut être tenu de rembourser.

(2) Comprend les dividendes reçus des entreprises mises en équivalence.

(3) Principalement des coûts d'acquisition sur des *share deals*.

1.6 Reporting EPRA

Le reporting suivant a été établi conformément aux *Best Practices Recommendations* (Recommandations en matière de meilleures pratiques) de l'EPRA (*European Public Real Estate Association*), disponibles sur le site de l'EPRA (www.epra.com).

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

1.6.1 Évolution des loyers nets (part du Groupe)

(En millions d'euros)	2023	Acquisitions	Cessions	Dévelop-pements [1]	Indexation, *asset management* et occupation	Change-ment de détention	Autres	2024
Bureaux France	151	0	-14	-7	16	0	4	150
Bureaux Italie	90	0	-4	1	3	0	0	89
Bureaux Allemagne	38	0	0	0	2	0	1	40
Bureaux	**278**	**0**	**-18**	**-6**	**21**	**0**	**5**	**280**
Résidentiel Allemagne	**173**	**0**	**-2**	**0**	**5**	**0**	**4**	**179**
Hôtels [2]	**109**	**2**	**-5**	**0**	**9**	**17**	**-5**	**127**
TOTAL	**559**	**2**	**-25**	**-6**	**34**	**17**	**4**	**585**

(1) Livraisons & libérations pour redéveloppement.

(2) Y compris Commerces et hors EBITDA des actifs en murs et fonds

Réconciliation avec les éléments financiers	2024
Total du tableau d'évolution des revenus locatifs nets (part du Groupe)	585
Ajustements	0
Total des revenus locatifs nets part du Groupe (éléments financiers § 1.4.1.3)	**585**
Intérêts minoritaires	302
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS À 100% (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.4)	**887**

1.6.1.1 Croissance des loyers à périmètre constant EPRA

(En millions d'euros)	2023	2024	in %
Bureaux France	140	160	+14,3%
Bureaux Italie	86	88	+2,9%
Bureaux Allemagne	42	45	+7,0%
Résidentiel Allemagne	168	178	+5,6%
Hôtels en bail	81	87	+7,5%
Hôtels en murs & fonds	33	34	+4,9%
LOYERS NETS À PÉRIMÈTRE CONSTANT - EPRA	**550**	**592**	**+7,8%**

Par rapport à la croissance des revenus bruts à périmètre constant (§ 1.2.1) publiée à +6,7%, les principales différences proviennent d'une meilleure progression des charges immobilières en bureaux et en résidentiel allemand.

1.6.2 Actifs de placement – Données locatives

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

- Taux de vacance = Valeur locative de marché des actifs vacants / Valeur locative de marché des actifs occupés et vacants

Part du groupe (En millions d'euros)	Revenus locatifs bruts (en M€)	Revenus locatifs nets (en M€)	Loyer annuel (en M€)	Surface (m^2)	Loyer moyen (€/m^2)	Taux de vacance (hors zone sécurisée) (en%)	Valeur locative estimative des surfaces vacantes (en M€)	Valeur locative estimative de l'ensemble du portefeuille (en M€)	Taux de vacance EPRA (en%)
Bureaux France	163	150	211	933 936	289	3,7%	13	219	5,9%
Bureaux Italie	104	89	119	618 065	236	2,6%	3	124	2,5%
Bureaux Allemagne	45	40	53	364 644	163	12,1%	9	62	14,9%
Bureaux	**312**	**280**	**383**	**1 916 645**	**248**	**4,5%**	**25**	**405**	**6,2%**
Résidentiel Allemagne	**196**	**179**	**196**	**2 817 448**	**109**	**0,8%**	**2**	**197**	**0,8%**
Hôtels (1)	**129**	**127**	**114**	**n.c**	**n.c**	**-**	**-**	**114**	**-**
TOTAL (1)	**637**	**585**	**692**	**4 734 094**	**217**	**2,8%**	**27**	**716**	**3,7%**

(1) Hors EBITDA des hôtels en murs et fonds

Le taux de vacance (2,8%) inclut les surfaces sécurisées dont la mise en location débutera prochainement, tandis que le taux de vacance EPRA (3,7%) correspond au taux spot au 31 décembre 2024.

La valeur locative de marché n'inclut pas le potentiel de réversion potentielle sur tous nos marchés, en particulier en Résidentiel Allemagne, avec +30% de réversion en moyenne (45% à Berlin, 20-25% à Hambourg, 10-20% à Dresde & Leipzig, 20% en Rhénanie-du-Nord-Westphalie).

Les loyers au m^2 moyens sont calculés sur les surfaces totales, y compris les réserves foncières et la vacance sur les projets en développement.

1.6.3 Actifs de placement – Valeur du patrimoine

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

EPRA NIY = (Revenus locatifs annualisés après déduction des avantages restants accordés aux locataires (franchises, plafonnement de loyer) – charges immobilières non récupérées pour l'année) / Valeur du patrimoine droits inclus

Part du Groupe (En millions d'euros)	Valeur de marché	Variation de juste valeur de l'exercice	Droits	EPRA NIY
Bureaux France	4 264	- 27	192	4,6%
Bureaux Italie	2 508	- 28	91	4,4%
Bureaux Allemagne	1 112	- 195	16	4,9%
Bureaux	**7 884**	**- 250**	**299**	**4,5%**
Résidentiel Allemagne	**4 587**	**46**	**329**	**3,7%**
Hôtels	**3 082**	**33**	**145**	**6,0%**
Autre (Parkings)	3	- 0	-	n.a
TOTAL 2024	**15 556**	**- 171**	**773**	**4,6%**

La variation de juste valeur sur l'exercice présentée ci-dessus exclut les variations de valeur des hôtels en murs & fonds et des actifs mis en équivalence.

1.6.3.1 Réconciliation avec les éléments financiers

(En millions d'euros)	2024
TOTAL VALEUR DU PATRIMOINE (EN PART DU GROUPE, VALEUR DE MARCHÉ)	**15 556**
Juste valeur des propriétés en murs & fonds	-1 660
Sociétés mises en équivalence	-416
Autres actifs destinés à la vente	-
Droit d'utilisation sur des actifs de placement	149
Juste valeur des parkings	-3
Immobilisations corporelles	13
ACTIFS DE PLACEMENT PART DU GROUPE [1] (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.5)	**13 637**
Intérêts minoritaires	5 972
ACTIFS DE PLACEMENT À 100% [1] (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.6)	**19 610**

[1] Immobilisations + Immeubles en développement + Actifs destinés à la vente.

1.6.3.2 Réconciliation IFRS

(En millions d'euros)	2024
Variation de juste valeur de l'exercice (en Part du Groupe)	-277
Autres	-
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE LA JUSTE VALEUR PART DU GROUPE (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.3)	**-277**
Intérêts minoritaires	-53
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE LA JUSTE VALEUR À 100% (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.4)	**-331**

1.6.4 Actifs en développement

	Forme de détention	% de détention (part du groupe)	Juste valeur déc. 24	Charges financières capitalisées sur l'exercice	Coût total [1] (en M€, part du groupe)	% Avancement [3]	Date de livraison	Superficie à 100% (en m²)	Prélocations	Rendement [2] (en%)
Meudon Thalès 2	IG [3]	100%		1	205	30%	2026	38 000 m²	100%	8,2%
Paris Grands Boulevards	IG	100%		1	157	11%	2027	7 500 m²	0%	4,5%
Paris Monceau	IG	100%		2	249	34%	2026	11 200 m²	0%	4,4%
Total Bureaux France			**341**	**4**	**611**	**27%**		**56 700 m²**	**48%**	**5,7%**
Corte Italia	IG	100%		2	125	95%	2025	12 100 m²	100%	5,9%
Total Bureaux Italie			**144**	**2**	**125**	**95%**		**12 100 m²**	**100%**	**5,9%**
Düsseldorf Icon	IG	94%		2	235	43%	2025	55 700 m²	60%	5,6%
Berlin Alexanderplatz	IG	55%		3	343	42%	2027	60 000 m²	11%	4,8%
Total Bureaux Allemagne			**306**	**6**	**577**	**42%**		**115 700 m²**	**32%**	**5,2%**
TOTAL			**791**	**12**	**1 313**	**40%**		**184 500 M²**	**47%**	**5,5%**

(1) Coût total y compris terrains et frais financiers
(2) Rendement sur coût total
(3) IG : Intégration Globale

1.6.4.1 Réconciliation avec le pipeline total engagé

Part du Groupe (En millions d'euros)	Charges financières capitalisées sur l'exercice	Coût total, y compris frais financiers (part du Groupe)
Projets entièrement consolidés	12	1 313
Autres (Loft)	0	27
TOTAL PIPELINE BUREAUX ENGAGÉ	**12**	**1 341**

1.6.4.2 Réconciliation avec les éléments financiers

Part du groupe (En millions d'euros)	2024
Juste valeur des actifs en développement	791
Projets à l'étude technique et projets non engagés	182
ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.5)	**973**

1.6.5 Informations sur les baux

	Durée résiduelle ferme des baux (années)	Durée résiduelle des baux (années)	Expiration du bail par date de première option de sortie — Revenus locatifs annualisés des baux expirant N+1	N+2	N+3 à 5	Au-delà	Total (en M€)	Paragraphe
Bureaux France	4,5	5,4	20%	7%	29%	44%	211	
Bureaux Italie	5,6	6,0	4%	7%	29%	60%	119	
Bureaux Allemagne	4,3	4,3	15%	21%	27%	37%	53	
Bureaux	**4,8**	**5,4**	**16%**	**8%**	**29%**	**48%**	**383**	**1.3.1**
Hôtels	**11,2**	**13,0**	**1%**	**5%**	**6%**	**88%**	**114**	**1.3.3**
Autres (2)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	276	
TOTAL (1)	**6,2**	**7,1**	**7%**	**5%**	**15%**	**72%**	**773**	

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

(2) Résidentiel Allemand, EBITDA Hotels et autres

En 2025, 8,0% des baux arrivent à échéance : pour 2,9%, le locataire n'a pas l'intention de libérer les actifs et 3,7% vont être redéveloppés. Cela porte la part non-sécurisée à 1,3%, pour laquelle la décision du locataire n'est pas encore connue.

1.6.6 Rendement initial 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 :

$$\text{EPRA } \textit{Topped-up NIY} = \frac{\text{Revenus locatifs annualisés après expiration des avantages restants accordés aux locataires (franchises, plafonds de loyer) – charges immobilières non récupérées de l'excercice}}{\text{Valeur du patrimoine droits inclus}}$$

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

$$\text{EPRA NIY} = \frac{\text{Revenus locatifs annualisés après déduction des avantages restants accordés aux locataires (franchises, plafonds de loyer) – charges locatives non récupérées pour l'année}}{\text{Valeur du patrimoine droits inclus}}$$

Part du Groupe (En millions d'euros) Hors Résidentiel France et parkings	Total 2023	Bureaux France	Bureaux Italie (yc. Commerces)	Bureaux Allemagne	Résidentiel Allemagne	Hôtels (yc. Commerces)	Total 2024
Immeubles de placement, cessibles et d'exploitation	15 076	4 264	2 508	1 112	4 587	3 085	15 556
Retraitement des actifs en développement	- 1 007	- 341	- 144	- 306			- 791
Retraitement des terrains et autres actifs en travaux	- 295	- 326	- 293	- 71	-	- 44	- 733
Droits	773	192	91	16	329	145	773
Valeur droits inclus du patrimoine (1)	**14 547**	**3 789**	**2 163**	**750**	**4 916**	**3 186**	**14 804**
Revenus IFRS bruts annualisés	668	187	110	41	197	194	730
Charges immobilières non récupérables	- 54	-15	-15	-5	-15	-3	-52
Revenus nets annualisés (2)	**614**	**172**	**95**	**37**	**183**	**191**	**678**
Loyers à l'expiration des périodes de gratuité ou autre réduction de loyer	32	19	9	6	-	-	34
Revenus nets annualisés *Topped-up* (3)	**645**	**191**	**103**	**42**	**183**	**191**	**711**
EPRA *Net Initial Yield* (2)/(1)	**4,2%**	**4,6%**	**4,4%**	**4,9%**	**3,7%**	**6,0%**	**4,6%**
EPRA *Topped-up Net Initial Yield* (3)/(1)	**4,4%**	**5,1%**	**4,8%**	**5,6%**	**3,7%**	**6,0%**	**4,8%**
Passage EPRA *Topped-up NIY* aux rendements Covivio							
Effet des ajustements de loyers EPRA	0,4%	0,4%	0,7%	0,6%	0,3%	0,1%	0,4%
Effet des retraitements des droits	0,3%	0,3%	0,2%	0,1%	0,3%	0,2%	0,3%
TAUX DE RENDEMENT COVIVIO	**5,1%**	**5,7%**	**5,7%**	**6,4%**	**4,3%**	**6,4%**	**5,4%**

1.6.7 Ratio de coûts EPRA

Part du Groupe (En millions d'euros)	2023	2024
Coût de location non récupéré	-32,0	-23,5
Charges sur Immeubles	-22,7	-25,4
Pertes nettes des créances irrécouvrables	-2,1	-2,4
Autres charges	-5,7	-2,7
Frais de structure	-103,9	-104,1
Amortissement, dépréciations et provisions nettes	4,5	8,3
Produits couvrants des frais généraux	25,3	30,6
Coût des autres activités et juste valeur	-5,5	-5,9
Charges du foncier	-1,1	-1,8
Coûts EPRA (yc. coût de vacance) (A)	**-143,2**	**-127,0**
Coût de vacance	21,5	15,0
Coûts EPRA (hors coût de vacance) (B)	**-121,8**	**-112,0**
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	616,7	638,4
EBITDA des hôtels en murs & fonds & Coworking, résultat des autres activités et juste valeur	88,9	84,3
Revenus locatifs bruts (C)	**705,6**	**722,7**
Ratio de coûts EPRA (yc. coût de vacance) (A/C)	**-20,3%**	**-17,6%**
Ratio de coûts EPRA (hors coût de vacance) (B/C)	**-17,3%**	**-15,5%**

1.6.8 EPRA *Earnings* ajusté : en hausse à 477,4 M€

(En millions d'euros)	2023	2024
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE (RENSEIGNEMENTS FINANCIERS § 1.4.1.3)	**-1 418,8**	**68,1**
Variation de valeurs des actifs	1 751,8	277,3
Résultat de cession	35,4	-3,0
Frais d'acquisition de titres de sociétés consolidées	2,0	2,7
Variation de valeurs des instruments financiers	132,4	69,2
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail (bail > 100 ans)	4,6	5,0
Frais de location (bail > 100 ans)	-3,3	-3,6
Impôts différés	-156,6	-13,8
Impôts sur cession	8,0	6,9
Ajustement des amortissements et provisions	26,4	62,0
Ajustement des remboursements anticipés d'instruments financiers	1,1	1,5
Ajustement d'EPRA *Earnings* des entreprises associées	52,2	5,0
EPRA *Earnings* ajusté (B)	**435,4**	**477,4**
EPRA *Earnings* ajusté (en €/action) **(B)/(C)**	**4,47**	**4,47**
Marge de promotion	-5,7	-10,3
EPRA *EARNINGS* (A)	**429,7**	**467,1**
EPRA *EARNINGS* (en €/action) **(A)/(C)**	**4,41**	**4,37**
Nombre d'actions moyen (C)	97 487 850	106 910 104

1.6.9 EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV

	2023	2024	Var.	Var. (en%)
EPRA NRV (en M€)	9 327	9 705	378	4,1%
EPRA NRV/action (en €)	92,6	87,1	-5,5	-5,9%
EPRA NTA (en M€)	8 470	8 896	425	5,0%
EPRA NTA/action (en €)	84,1	79,8	-4,2	-5,0%
EPRA NDV (en M€)	8 401	8 686	285	3,4%
EPRA NDV/action (en €)	83,4	78,0	-5,4	-6,5%
Nombre d'actions	100 758 774	111 407 666	10 648 892	10,6%

1.6.9.1 Passage des capitaux propres à l'EPRA NAV

	2023 (en M€)	2023 (en €/action)	2024 (en M€)	2024 (en €/action)
Capitaux propres	**7 957**	**79,0**	**8 228**	**73,9**
Mise en juste valeur des immeubles d'exploitation	175		240	
Droits	807		810	
Instruments financiers et ORNANE	-235		- 199	
Impôts Différés Passifs	623		626	
EPRA NRV	**9 327**	**92,6**	**9 705**	**87,1**
Re-calcul de la base Hors Droits de certains actifs	-773		-773	
Goodwill et immobilisations incorporelles	-68		-18	
Impôts différés passifs	-16		-19	
EPRA NTA	**8 470**	**84,1**	**8 896**	**79,8**
Optimisation des droits	-34		-37	
Actifs incorporels	18		18	
Dettes à taux fixes	318		218	
Instruments financiers et ORNANE	235		199	
Impôts différés passifs	-607		-608	
EPRA NDV	**8 401**	**83,4**	**8 686**	**78,0**

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 2024 par des experts immobiliers indépendants tels que Cushman, REAG, CBRE, HVS, JLL, BNPP Real Estate, MKG et CFE. Il n'inclut pas :

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

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 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.

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

1.6.9.1.1 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 240 M€ a été réalisé dans l'EPRA NRV, NDV, NTA afin de prendre en compte la valeur d'expertise :

- espaces de coworking et hôtels en murs & fonds pour 232 M€ ;
- immeubles occupés par le propriétaire pour 6 M€ ;
- parkings pour 2 M€.

1.6.9.1.2 Mise en juste valeur des dettes à taux fixe

Le Groupe a contracté des emprunts à taux fixe (obligation sécurisée et placement privé). Conformément aux principes édictés par l'EPRA, l'EPRA NDV a été ajusté pour tenir compte de la juste valeur des dettes à taux fixe. L'impact était de +218 M€ au 31 décembre 2024.

1.6.9.1.3 Recalcul 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 37 M€ au 31 décembre 2024.

1.6.9.1.4 Ecart d'acquisition et immobilisations incorporelles

L'écart d'acquisition (*goodwill*) correspondant aux fonds de commerces hôteliers acquis pour 169 M€ part du Groupe, n'a pas été déduit pour le passage de l'EPRA NRV à l'EPRA NTA. En effet, le prix payé pour acquérir ces fonds de commerce fait partie de la valeur de l'actif dans son ensemble, telle qu'elle a été déterminée par l'évaluateur externe. Le Groupe n'a pas payé de prix supplémentaire pour l'acquisition de ces fonds de commerce. L'écart d'acquisition présenté au bilan est donc constitutif de la juste valeur des immeubles présentée dans la ligne immeubles d'exploitation du bilan.

1.6.9.1.5 Impôts différés passifs

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

À cette fin, le Groupe utilise la méthode suivante :

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

1.6.10 Capex par nature

	2023		2024	
(En millions d'euros)	100%	Part du Groupe	100%	Part du Groupe
Acquisitions [1]	**-**	**-**	**83**	**45**
Développements	**196**	**156**	**204**	**183**
Immeubles de placement	**223**	**153**	**256**	**178**
Surface locative additionnelle	7	4	19	11
Pas de surface locative additionnelle	200	137	212	151
Mesures d'accompagnement pour les locataires	12	10	18	14
Autres dépenses matérielles non allouées	5	1	8	2
Dépenses capitalisées sur actifs en développement [2] **(sauf selon la méthode de mise en équivalence)**	**34**	**32**	**37**	**33**
TOTAL	**453**	**341**	**581**	**439**

(1) Acquisitions droits inclus.

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

Les Capex de développement de 183 M€ part du Groupe concernent les dépenses de rénovation sur les projets de développement (hors immeubles mis en équivalence et actifs en exploitation).

Les 178 M€ de Capex part du Groupe sur les immeubles de placement se composent essentiellement de :

- 68 M€ sur les bureaux, y compris les améliorations locatives et les Capex verts destinés à revaloriser les actifs de bureaux stratégiques et les les investissements sur pipeline de développement engagé ;
- 11 M€ de Capex de modernisation sur les hôtels, dans le but d'améliorer la qualité des actifs et de bénéficier d'une augmentation des revenus et de la performance ;
- 99 M€ de Capex de modernisation et de maintenance sur le portefeuille Résidentiel Allemagne dont 62% de modernisation, générant des revenus.

1.6.11 EPRA LTV

EPRA LTV		Intégration proportionnelle			
Au 31 décembre 2024 (en M€, part du Groupe)	Groupe selon le reporting	Quote-part des coentreprises	Quote-partdes associés majoritaires	Intérêts minoritaires	Combiné
Inclut :					
Emprunts auprès des institutions financières	5 406	196	-	-2 159	3 443
Billets de trésorerie	103	-	-	-37	66
Hybrides (y compris obligations convertibles, actions de préférence, dettes, options, obligations perpétuelles)	-	-	-	-	-
Emprunts obligataires	4 644	-	-	-688	3 956
Instruments dérivés de change (futures, *swaps*, options et forwards)	-	-	-	-	-
Dettes nettes	96	18	-	-99	15
Immeubles occupés par le propriétaire (dette)	-	-	-	-	-
Comptes courants (caractéristique capitaux propres)	-	-	-	-	-
Exclut :					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 007	38	-	-358	687
Dette nette (A)	**9 241**	**176**	**-**	**-2 624**	**6 794**
Inclut :					
Immeubles occupés par le propriétaire	2 828	-	-	-1 150	1 677
Immeubles de placement à la juste valeur	17 929	428	-	-5 865	12 492
Immeubles destinés à la vente	301	29	-	-77	253
Immeubles en cours de développement	1 112	-	-	-138	973
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
Créances nettes	-	-	-	-	-
Immobilisations financières	97	-	-	120	217
Valeur totale des actifs (B)	**22 267**	**457**	**0**	**-7 111**	**15 612**
Droits de mutation immobiliers	1 200	14	-	-415	799
Valeur totale des actifs (y compris RETT) (C)	**23 466**	**471**	**0**	**-7 526**	**16 411**
LTV (A/B)	**41,5%**				**43,5%**
LTV (INCL. RETT) (A/C) (OPTIONNEL)	**39,4%**				**41,4%**

En incluant les accords de cessions restant à encaisser, la LTV EPRA (hors Droits) passerait à 42,4%.

EPRA LTV	43,5%
Droits	-2,0%
Promesses	-1,1%
Autres effets (y compris retraitements de consolidation)	-1,4%
LTV DROITS INCLUS	**38,9%**

1.6.12 Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA

Information EPRA	Paragraphe	(en%)	Montant (en M€)	Montant (en €/action)
EPRA *Earnings*	1.6.8	-	467,1 M€	4,37 €/action
EPRA *Earnings* ajusté	1.6.8	-	477,4 M€	4,47 €/action
EPRA NRV	1.6.9	-	9 705 M€	87,1 €/action
EPRA NTA	1.6.9	-	8 896 M€	79,8 €/action
EPRA NDV	1.6.9	-	8 686 M€	78,0 €/action
Taux de rendement net initial EPRA	1.6.6	4,6%	-	-
Taux de rendement EPRA *Topped-up Net Initial Yield*	1.6.6	4,8%	-	-
Taux de vacance EPRA fin de période	1.6.2	3,7%	-	-
Ratio de coûts EPRA (yc. coût de la vacance)	1.6.7	-17,6%	-	-
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	1.6.7	-15,5%	-	-
EPRA LTV	1.6.11	43,5%		
Indicateurs EPRA des principales filiales	1.6.13	-	-	-

1.6.13 Indicateurs financiers des principales activités

	Covivio Hotels			Covivio Immobilien		
	2023	2024	Variation (en%)	2023	2024	Variation (en%)
EPRA *Earnings* de l'exercice (en M€)	238,8	258,1	+8,1%	152,6	152,9	+0,2%
EPRA NRV	3 915	4 124	+5,3%	4 756	4 686	-1,5%
EPRA NTA	3 550	3 815	+7,5%	4 262	4 179	-1,9%
EPRA NDV	3 512	3 690	+5,1%	3 682	3 563	-3,2%
% de capital détenu par Covivio	43,9%	52,5%	+8,7 pts	61,7%	61,7%	-
LTV Droits Inclus	34,4%	32,5%	-1,9 pts	35,2%	35,2%	+0,0 pts
ICR	5,4x	6,1x	0,7x	4,5x	4,0x	- 0,5x

1.7 Expertises immobilières

1.7.1 Méthode de valorisation des actifs

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

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

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

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

Chaque actif fait l'objet lors de son acquisition, ou lors d'un changement d'expert, d'une expertise complète. Les évaluations intermédiaires correspondent à des actualisations sur dossier, avec parfois une visite de l'actif. Les actifs font l'objet d'une expertise complète tous les 5 ans.

Une expertise complète consiste en :

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

1.7.1.1 Méthode par capitalisation du revenu

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

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

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

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

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

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

1.7.1.3 Méthode dite « par comparaison de valeurs unitaires »

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

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

1.7.2 Rémunérations des experts au niveau de Covivio

Experts (en K€ – 100% – HT)	TOTAL 2024	(en%)
BNPP Real Estate	551	40%
CBRE	255	18%
Cushman	251	18%
CFE (BPCE)	112	8%
SAVILLS	84	6%
COLLIERS	71	5%
MKG	53	4%
JLL	9	1%
TOTAL	**1 385**	**100%**

1.7.3 Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2024 de la valeur vénale du patrimoine Bureaux France et Résidentiel allemand

1.7.3.1 Contexte général de la mission

1.7.3.1.1 Cadre général

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

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

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

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

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

1.7.3.1.2 Mission actuelle

En Bureaux France, la mission a porté sur l'évaluation de la juste valeur de **84 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 2024.**

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 **1 201 actifs (40 766 lots) 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 août 2024. Les actifs expertisés sont situés en Allemagne. Il s'agit principalement d'actifs détenus en pleine propriété, par la société Covivio Immobilien SE ou par ses filiales. Il s'agit essentiellement d'immeubles à usage résidentiel. Les actifs sont loués à plusieurs locataires dans le cadre principalement de baux d'habitation.

1.7.3.2 Conditions de réalisation

1.7.3.2.1 Éléments d'étude

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

En Résidentiel allemand, la mission d'expertise préalablement décrite a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui ont été communiqués aux experts au cours du mois de **septembre 2024.**

1.7.3.2.2 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.

1.7.3.2.3 Méthodologie retenue

Pour les actifs constitutifs des différents portefeuilles, les évaluateurs ont 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, les évaluateurs ont retenu la méthode par *Discounted Cash Flows*.

1.7.3.3 Synthèse de la valorisation du patrimoine Bureaux France à fin 2024

Covivio détient **86 actifs de bureaux à fin 2024,** dont 84 comptabilisés à leur valeur d'expertise et 2 actifs sous promesse, comptabilisés à la valeur de leur promesse de vente. Aucun actif n'est comptabilisé en valorisation interne.

	Paris	IDF & Autres	Régions	Total	
Bureaux (en millions d'Euros)	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	% total
BNPP Real Estate	855	1 484	64	2 403	47%
Cushman & Wakefield	831	478	3	1 311	26%
CBRE	690	229	476	1 395	27%
JLL	-	4	-	4	0%
TOTAL PATRIMOINE EXPERTISÉ	**2 376**	**2 195**	**543**	**5 114**	**100%**
Actifs sous promesse	-	-	12	12	0%
Actifs valorisés en interne	-	-	-	-	-
TOTAL PATRIMOINE	**2 376**	**2 195**	**555**	**5 126**	**100%**

1.7.3.3.1 Synthèse par experts

Experts	Nombre d'actifs	Juste valeur 100% Hors Droits	Juste valeur PdG Hors Droits
BNPP Real Estate	27	2 403	1 966
Cushman & Wakefield	21	1 311	1 125
CBRE	32	1 395	1 160
JLL	4	4	4
TOTAL PATRIMOINE	**84**	**5 113**	**4 255**

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

1.7.3.3.2 Observations générales

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

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

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

1.7.3.4 Synthèse de valorisation du patrimoine Covivio Immobilien SE à fin 2024

	Valeur Expert	Juste valeur 100%	% total
Berlin	4 167 591 900	4 170 893 845	58%
Dresde & Leipzig	551 369 900	549 762 330	8%
Hambourg	528 254 000	528 254 000	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 986 517 610	1 986 074 225	27%
TOTAL	**7 233 733 410**	**7 234 984 400**	**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 projets de développement évalués à leur coût.

1.7.3.4.1 Synthèse par expert

Experts	Nombre de lots	Valeur Expert 100% Hors Droits	Juste valeur 100% Hors Droits	Juste valeur PdG Hors Droits
BNP PARIBAS REAL ESTATE	40 766	7 233 733 410	7 234 984 400	4 586 838 985

BNP PARIBAS REAL ESTATE a évalué **40 766 lots** (1) détenus par Covivio Immobilien SE dont **39 258** logements.

1.7.3.4.2 Observations générales

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

(1) À cela s'ajoutent 934 actifs divers (guichets automatiques, espaces publicitaires) / 6 929 places de parking internes / 3 148 places de parking externes.

1.8 Liste du patrimoine

1.8.1 Bureaux France

Zone	Surface à 100%
Actifs *Core* en exploitation	**742 688**
Paris	**184 073**
Croissant Ouest et la Défense	**117 585**
1re Couronne	**327 672**
2e Couronne	**-**
Grandes métropoles régionales	**113 358**
Lyon	45 940
Bordeaux	18 433
Marseille	11 468
Montpellier	22 595
Nantes	14 922
Actifs en développement	**193 406**
Actifs non *Core*	**30 290**

Liste des actifs *Core* et en développement (bureaux et résidentiel) : 99% du patrimoine Bureaux France, en part du Groupe

Nom	% de Détention	Adresse	Code postal	Ville / Agglomération	Surface à 100%
Actifs *Core* en Exploitation					**742 688**
PARIS / ART&CO	100%	15/17 RUE TRAVERSIERE	75012	PARIS	13 599
PARIS / ATELIER	100%	11 R EDIMBOURG	75008	PARIS	5 947
PARIS / CAP 18	100%	189 RUE D'AUBERVILLIERS 73 RUE DE L'EVANGILE	75018	PARIS	62 442
PARIS / CHERCHE-MIDI	100%	37 RUE DU CHERCHE MIDI	75006	PARIS	3 510
PARIS / GOBELINS	100%	40 BD PORT ROYAL	75005	PARIS	4 442
PARIS / JEAN GOUJON	100%	19-21 RUE JEAN GOUJON	75008	PARIS	8 606
PARIS / LOUVRE	100%	55/57 RUE J.J. ROUSSEAU	75001	PARIS	4 884
PARIS / MAILLOT	100%	18 RUE GUSTAVE CHARPENTIER	75017	PARIS	9 755
PARIS / MENILMONTANT	100%	26 RUE SORBIER	75020	PARIS	3 939
PARIS / MONTMARTRE	100%	114 RUE MARCADET	75018	PARIS	5 926
PARIS / N2 BATIGNOLLES	50%	ZAC Clichy Batignolles	75017	PARIS	10 094
PARIS / PERCIER	100%	5/7 AVENUE PERCIER	75008	PARIS	8 564
PARIS / PHILIPPE AUGUSTE	100%	42/46 AVENUE PHILIPPE AUGUSTE	75011	PARIS	14 176
PARIS / QUAI DE JEMMAPES	100%	103/107 BD VILLETTE	75010	PARIS	9 158
PARIS / STEEL	100%	29 RUE DES SABLONS	75016	PARIS	3 681
PARIS / THE LINE	100%	11 AVENUE DELCASSE	75008	PARIS	4 974
PARIS / VOLTAIRE	100%	6/10 PAS ST PIERRE AMELOT	75011	PARIS	10 376
Total Paris					**184 073**
BOULOGNE / GRENIER	100%	32 AVENUE P.GRENIER	92100	BOULOGNE BILLANCOURT	7 762
ISSY LES MX / URBAN GARDEN	100%	11 RUE CAMILLE DESMOULINS	92130	ISSY LES MOULINEAUX	11 461
LA DEFENSE / CB21	75%	16 PLACE DE L'IRIS	92400	COURBEVOIE	67 788
LEVALLOIS PERRET / MASLO	100%	35, RUE BAUDIN	92300	LEVALLOIS-PERRET	20 771
LEVALLOIS PERRET / THAIS	100%	25/27/29 RUE ANATOLE FRANCE	92300	LEVALLOIS-PERRET	5 746
NANTERRE / ROUSSEAU	100%	40 RUE J.J.ROUSSEAU	92000	NANTERRE	4 057
Total Croissant Ouest et La Défense					**117 585**

Nom	% de Détention	Adresse	Code postal	Ville / Agglomération	Surface à 100%
Actifs *Core* en Exploitation					**742 688**
CHATILLON / IRO	100%	82-90 RUE PIERRE SEMARD	92320	CHATILLON	25 626
MONTROUGE / FLOW	100%	58/60 AVENUE DE LA MARNE / 165/173 AVENUE PIERRE BROSSOLETTE	92120	MONTROUGE	23 430
ORLY / CDO ASKIA BUREAUX	50%	BAT 3 "ASKIA"	94310	ORLY	17 892
ORLY / CDO ASKIA COMMERCES	50%	2-4-6-8 Promenade d'Orly	94310	ORLY	1 013
ORLY/ COEUR D'ORLY BELAÏA	50%	COEUR D'ORLY	94310	ORLY	23 920
SAINT OUEN / SO POP	50%	65 RUE ARAGO	93400	SAINT OUEN	32 449
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 1	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	ST OUEN	4 010
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 2 5 6 7	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	ST OUEN	8 253
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 3	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	SAINT OUEN	1 400
SAINT OUEN / VICTOR HUGO BAT 4	100%	69-73 BOULEVARD VICTOR HUGO	93400	ST OUEN	1 137
VELIZY / DASSAULT CAMPUS BAT (ABCD)	50%	10 RUE MARCEL DASSAULT	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	57 005
VELIZY / DASSAULT CAMPUS BOIS BAT (G)	50%	10 RUE MARCEL DASSAULT	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	27 211
VELIZY / DASSAULT CAMPUS METAL	50%	10 RUE MARCEL DASSAULT	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	12 834
VELIZY / THALES HELIOS 1	50%	10/12 RUE LATECOERE	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	49 970
VELIZY / THALES TED	100%	2/8 RUE LATECOERE	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	41 523
Total 1ère Couronne					**327 672**
BORDEAUX / CITE NUMERIQUE	100%	406 BOULEVARD JEAN-JACQUES BOSC	33130	BEGLES	18 433
LYON / SILEX 1	50%	15 RUE DES CUIRASSIERS	69003	LYON	10 648
LYON / SILEX 2	50%	9 RUE DES CUIRASSIERS	69003	LYON	31 050
LYON / TELEGRAPHE	100%	1 RUE DUPHOT - 36 RUE MAZENOD	69003	LYON	4 242
MARSEILLE / EUROMED CALYPSO	50%	52, QUAI DU LAZARET	13002	MARSEILLE	9 800
MARSEILLE / EUROMED HOTEL	50%	52, QUAI DU LAZARET	13002	MARSEILLE	210
MARSEILLE/ EUROMED PARKING	50%	52, QUAI DU LAZARET	13002	MARSEILLE	1 458
MONTPELLIER / MAJORIA B4	100%	PARC DE LA POMPIGNAGNE RUE DE PINVILLE	34000	MONTPELLIER	2 543
MONTPELLIER / MAJORIA LA LONA	100%	PARC DE LA POMPIGNAGNE RUE DE PINVILLE	34000	MONTPELLIER	1 378
MONTPELLIER / MAJORIA SLB	100%	PARC DE LA POMPIGNAGNE RUE DE PINVILLE	34000	MONTPELLIER	3 379
MONTPELLIER / TRENCAVEL	100%	196 RUE RAYMOND TRENCAVEL	34000	MONTPELLIER	9 462
MONTPELLIER/ MAJORIA LA BASTIDE	100%	PARC DE LA POMPIGNAGNE RUE DE PINVILLE	34000	MONTPELLIER	5 833
NANTES / GLORIETTE	100%	6 8 RUE GASTON VEIL	44000	NANTES	4 489
NANTES / TANNEURS	100%	10 BIS AV DES TANNEURS	44000	NANTES	10 433
Total GMR					**113 358**

Nom	% de Détention	Adresse	Code postal	Ville / Agglomération	Surface à 100%
Actifs *Core* en Exploitation					**742 688**
Actifs en Développement					**193 406**
MEUDON / VIBE THALES 2	100%	23-25 AVENUE MORANE SAULNIER 22 24 AVENUE MARECHAL JUIN	92360	MEUDON LA FORET	38 000
PARIS / GRANDS BOULEVARDS	100%	15/17 RUE POISSONNIERE	75009	PARIS	7 428
PARIS / MONCEAU	100%	23 RUE MEDERIC	75017	PARIS	11 177
Total projets engagés (bureaux)					**56 605**
BOULOGNE / MOLITOR	100%	25 BIS AVENUE ANDRE MORIZET	92100	BOULOGNE-BILLANCOURT	4 434
BORDEAUX / TERRES NEUVES	100%	RUE MARC SANGNIER	33130	BEGLES	10 000
LYON / SILEX 3	100%	5-9 RUE DES CUIRASSIERS	69003	LYON	-
MEUDON / CANOPEE	100%	16 A 20 RUE DU MARECHAL JUIN	92360	MEUDON LA FORET	-
MONTPELLIER / FONCIER POMPIGNANE	100%	PARC DE LA POMPIGNAGNE RUE DE PINVILLE	34000	MONTPELLIER	-
PARIS / BOBILLOT	100%	95/97 RUE BOBILLOT	75013	PARIS	3 652
PARIS / RASPAIL	100%	12BIS À 16 RUE CAMPAGNE PREMIÈRE	75014	PARIS	10 013
RUEIL / LESSEPS B4	100%	1 cours de Ferdinand de Lesseps	92500	RUEIL-MALMAISON	5 429
VELIZY / RESERVE FONCIER DS	50%	N.A	78140	VELIZY VILLACOUBLAY	17 230
Total projets maitrisés					**50 758**
CHALONS SUR SAONE / VICTOR HUGO	100%	20 AVENUE VICTOR HUGO	71100	CHALON/SAONE	10,222
LEVALLOIS-PERRET / PEREIRE	100%	37 À 43 RUE PIERRE BROSSOLETTE	92300	LEVALLOIS-PERRET	7,864
LILLE / CORMONTAIGNE	100%	34 PLACE CORMONTAIGNE	59000	LILLE	3,573
MASSY / PARIS	100%	147 149 RUE DE PARIS	91300	MASSY	5,152
MELUN / CHAUSSY	100%	3 PLACE A.CHAUSSY	77000	MELUN	10,327
SAINT DENIS / PLEYEL	100%	171-175 boulevard Anatole France	93200	SAINT DENIS	11,745
SAINT-MAUR-DES-FOSSES / GRAVELLE	100%	36 BOULEVARD RABELAIS	94100	ST MAUR DES FOSSES	3,969
TOULOUSE / TROENES	100%	106/110 RUE DES TROENES	31200	TOULOUSE	32,000
VALENCE / HUGO	100%	179 AV VICTOR HUGO	26000	VALENCE	-
VILLEBON-SUR-YVETTE / CENTRAL	100%	2 RUE VICTOR HUGO	91140	VILLEBON-SUR-YVETTE	1,192
Total développement résidentiel					**86 044**

1.8.2 Bureaux Italie

Synthèse

Zone	Surface à 100% (en m²)
Actifs *Core* en exploitation	**246 667**
QCA	106 467
Centre	5 423
Semi – Centre	118 210
Péripherie	16 567
Actifs en développement	**110 234**
TOTAL MILAN	**356 901**
Actifs non Core & hors Milan	*371 398*

Liste des actifs *Core* et en développement à Milan : 84% du patrimoine Bureaux Italie en part du Groupe

Nom	% de Détention	Localisation	Surface à 100% (en m²)
Actifs *Core* en exploitation			**246 667**
CORSO MONFORTE 17	51%	MILAN QCA	3 415
PIAZZA S. FEDELE 2	100%	MILAN QCA	5 089
PIAZZA SAN FEDELE 4	100%	MILAN QCA	3 426
PIAZZA SIGMUND FREUD (ACCESSORI) 1	100%	MILAN QCA	2 339
PIAZZA SIGMUND FREUD (CORPO C) 1	100%	MILAN QCA	5 784
PIAZZA SIGMUND FREUD (TORRE A) 1	100%	MILAN QCA	16 349
PIAZZA SIGMUND FREUD (TORRE B) 1	100%	MILAN QCA	16 567
VIA AMEDEI 8	100%	MILAN QCA	6 437
VIA CORNAGGIA 6	100%	MILAN QCA	7 065
VIA DANTE 7 - OFFICE WELLIO	100%	MILAN QCA	4 542
VIA DANTE 7 - RETAIL	100%	MILAN QCA	1 878
VIA DELL'UNIONE 1 - RETAIL	100%	MILAN QCA	2 991
VIA DELL'UNIONE 1 - OFFICE	100%	MILAN QCA	4 300
VIA PARINI 6	51%	MILAN QCA	7 082
VIA TONALE 11	51%	MILAN QCA	19 202
Total QCA			**106 467**
CORSO MAGENTA 59	100%	MILAN CENTRE	4 772
CORSO MAGENTA 63	100%	MILAN CENTRE	651
Total Centre			**5 423**
SYMBIOSIS A+B	100%	MILAN SEMI CENTRE	20 832
SYMBIOSIS D	100%	MILAN SEMI CENTRE	18 004
THE SIGN - EDIFICIO A	100%	MILAN SEMI CENTRE	9 588
THE SIGN - EDIFICIO B	100%	MILAN SEMI CENTRE	12 427
THE SIGN - EDIFICIO C	100%	MILAN SEMI CENTRE	4 630
THE SIGN - EDIFICIO D	100%	MILAN SEMI CENTRE	12 437
VIA CESARE BALBO 8	51%	MILAN SEMI CENTRE	6 014
VIA MANTEGNA 11	51%	MILAN SEMI CENTRE	5 978
VIA MAROSTICA 1	100%	MILAN SEMI CENTRE	8 115
VIA MESSINA (TORRE A) 38	100%	MILAN SEMI CENTRE	4 588
VIA MESSINA (TORRE B) 38	100%	MILAN SEMI CENTRE	5 312
VIA MESSINA (TORRE C) 38	100%	MILAN SEMI CENTRE	5 309
VIA MESSINA (TORRE D) 38	100%	MILAN SEMI CENTRE	4 976
Total Semi – Centre			**118 210**
VIA CASCINA BELLARIA 4	51%	MILAN PERIPHERIE	4 507
VIA FOLLI 17	51%	MILAN PERIPHERIE	4 807
VIA MARCO AURELIO 24-26	51%	MILAN PERIPHERIE	-
VIA ROMBON 11	100%	MILAN PERIPHERIE	7 253
Total Périphérie			**16 567**

Nom	% de Détention	Localisation	Surface à 100% (en m²)
Actifs *Core* en exploitation			**246 667**
Actifs en développement			**110 234**
CORSO ITALIA 19	100%	MILAN QCA	12 081
Total projets engagés			**12 081**
SCALO DI PORTA ROMANA	100%	MILAN SEMI CENTRE	75 000
SYMBIOSIS C+E	100%	MILAN SEMI CENTRE	23 153
Total projets maitrisés			**98 153**

1.8.3 Bureaux Allemagne

Synthèse

Zone	Surface à 100%
Actifs *Core* en exploitation	**205 707**
Berlin	58 119
Francfort	71 455
Hambourg	43 696
Munich	19 492
Oberhausen	12 945
Actifs en développement	**81 200**
Actifs non *Core*	**103 220**

Liste des actifs en exploitation et en développement en Allemagne

Nom	% de détention	Adresse	Code Postal	Ville / Agglomération	Surface à 100% (en m²)
Actifs *Core* en exploitation					**205 707**
EBERSWALDER	66%	Eberswalder Str. 6-9	10437	Berlin	6 257
FISCHERISLAND	66%	Gertraudenstr. 18, 20	10178	Berlin	10 599
BERLIN HQ	66%	Knesebeckstr. 3	10623	Berlin	2 368
TINO	94%	Tino-Schwierzina-Str. 32	13089	Berlin	10 010
BEAGLE	100%	Groß-Berliner Damm 81	12487	Berlin	5 089
LOTTE	62%	Lotte-Pulewka-Str. 22	14473	Berlin	10 904
PERSIUS	66%			Berlin	12 892
Total Berlin					**58 119**
FAC	90%	Hugo-Eckener-Ring 1	60549	Frankfurt	48 136
CITY GATE	94%	Nibelungenplatz 3	60318	Frankfurt	23 320
Total Francfort					**71 455**
OBERHAUSEN HQ	62%	Essener Str. 66	46047	Oberhausen	12 945
Total Oberhausen					**12 945**
ZEUGHAUS	94%	Christoph-Probst-Weg 1-4, 26-31	20251	Hamburg	43 696
Total Hambourg					**43 696**
SUNSQUARE	94%	Sonnenallee 1, Kirchheim	85551	Munich	19 492
Total Munich					**19 492**
Total actifs en développement					**81 200**
LOFT	66%	Alt-Moabit 105	10559	Berlin	7 550
ALEXANDERPLATZ	55%	Alexanderplatz	10117	Berlin	59 500
ICON	94%	Herzogstraße 15	40217	Düsseldorf	55 717
Total Projets engagés					**67 050**
PLANO	100%	Wilhelm-Kabus-Straße 11-19	10829	Berlin	14 150
Total Projets maitrisés					**14 150**

1.8.4 Résidentiel Allemagne

Synthèse

Régions	Nombre d'unités
Berlin	17 819
Dresde & Leipzig	4 350
Hambourg	2 415
Rhénanie du Nord Westphalie	16 508
Essen	5 757
Duisburg	3 033
Mülheim	2 194
Oberhausen	1 830
Autres villes	3 694
TOTAL	**41 092**

Nombre d'unités par code postal à Berlin

Code postal	Nombre d'unités
10115	59
10117	27
10119	27
10179	120
10243	85
10245	89
10247	192
10249	92
10317	262
10365	34
10405	271
10409	49
10435	11
10437	423
10439	93
10551	193
10553	106
10555	38
10557	320
10559	128
10585	68
10587	41
10589	81
10625	82
10627	21
10629	36
10707	33
10709	223
10711	47
10713	119
10715	25

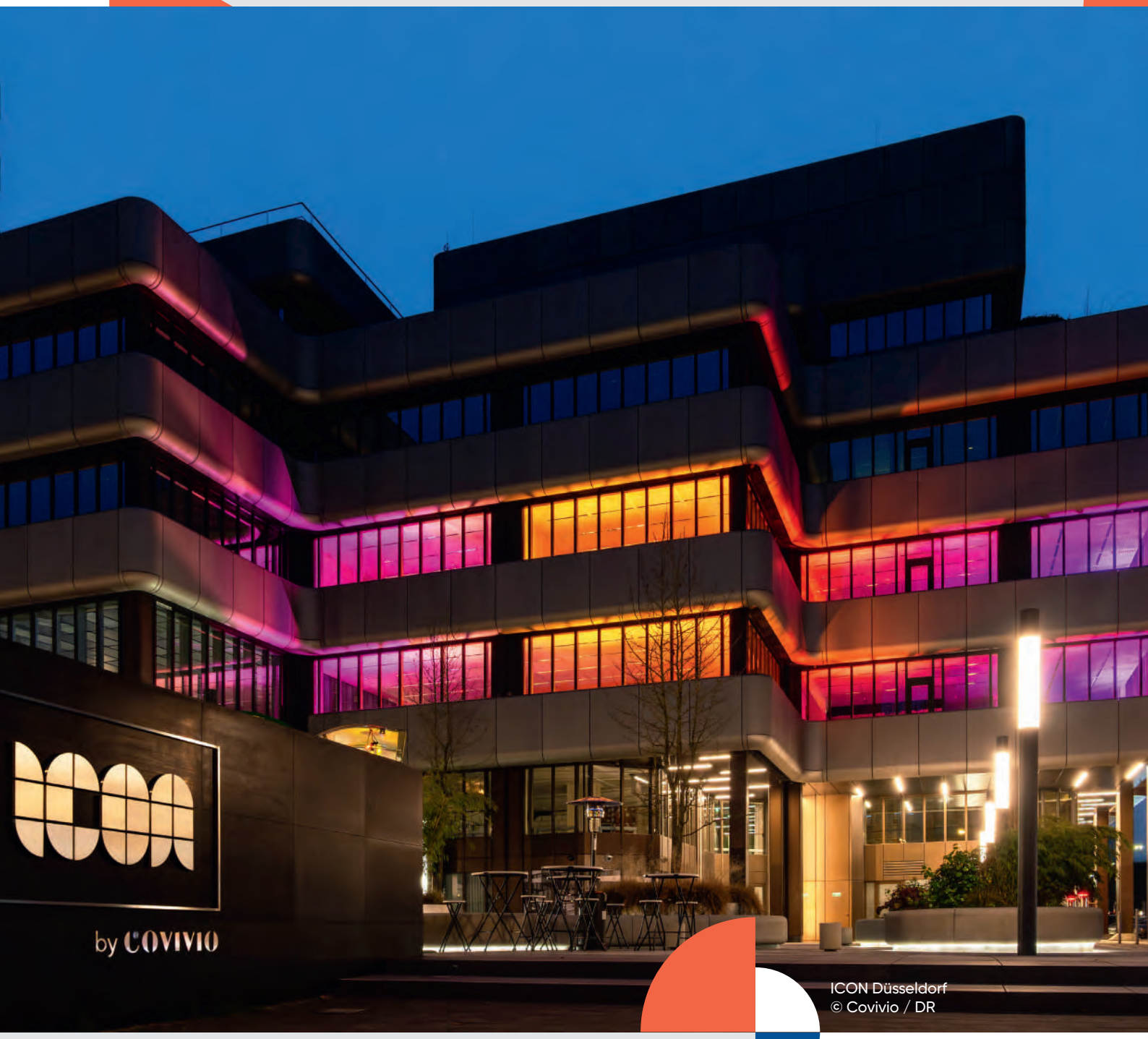
Code postal	Nombre d'unités
10717	21
10719	51
10777	139
10779	40
10781	19
10783	69
10785	172
10789	334
10823	71
10825	39
10827	114
10829	208
10961	92
10963	25
10965	110
10967	278
10969	14
10997	221
10999	218
12043	302
12045	141
12047	212
12049	518
12051	401
12053	321
12055	219
12057	15
12059	425
12099	105
12103	52
12105	90

Code postal	Nombre d'unités
12107	117
12109	204
12157	83
12159	62
12161	134
12163	170
12165	25
12167	426
12169	67
12203	70
12205	5
12207	93
12209	13
12247	115
12249	535
12277	139
12307	5
12347	41
12351	360
12355	30
12435	2
12439	25
12459	485
12487	64
12489	40
12555	158
12557	8
12587	16
12623	28
12683	205
13086	821
13088	37
13156	89
13158	11
13187	99

Code postal	Nombre d'unités
13189	38
13347	392
13349	47
13351	349
13353	463
13355	29
13357	522
13359	220
13403	280
13407	121
13409	208
13465	3
13467	8
13469	32
13507	41
13509	34
13581	43
13583	209
13585	373
13587	25
13591	49
13595	142
13597	72
13599	20
13629	90
14052	28
14059	109
14109	12
14129	4
14163	12
14165	9
14167	18
14193	17
14195	19

1.8.5 Hôtels

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



ICON Düsseldorf
© Covivio / DR

2

Risques et dispositifs de maîtrise

2.1 Facteurs de risques 80
2.1.1 Hiérarchisation et synthèse des principaux risques 80
2.1.2 Description des principaux risques, impacts et maîtrise 83
2.1.3 Risques financiers liés aux effets du changement climatique 96

2.2 Politiques de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité 97
2.2.1 Objectifs, périmètre et référentiel 97
2.2.2 Composantes du dispositif 97
2.2.3 Le contrôle interne de l'information comptable et financière 100
2.2.4 Dispositif assurantiel 101

2.3 Évolutions et perspectives 2025 101

2.1 Facteurs de risques

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

Examinée régulièrement, la cartographie des risques a été actualisée en 2024 à l'échelle du Groupe ; elle intègre l'ensemble de ses filiales et activités et tient compte à la fois de l'évolution des métiers exercés et de l'environnement dans lequel le groupe opère. Ses résultats sont présentés et discutés avec le Comité d'Audit, puis avec le Conseil d'Administration.

Ont été identifiés les risques majeurs et les plans d'actions mis en place, à renforcer, ou à mettre en œuvre, afin d'en améliorer la maîtrise.

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

2.1.1 Hiérarchisation et synthèse des principaux risques

L'identification et la cotation des risques relèvent de la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes sur la base :

- d'entretiens avec chaque direction opérationnelle
- des résultats des plans annuels d'audit qui permettent d'identifier leur niveau de maîtrise par l'analyse de l'efficacité des processus de contrôle interne déployés par le Groupe.

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

2.1.1.1 Méthodologie

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

2.1.1.1.1 Impact et niveau de maîtrise

Une fois réalisé, le risque est susceptible d'avoir un impact sur la valorisation de la société, sur son résultat ainsi que sur son image et/ou sur la continuité de son activité. Ainsi, la cotation de l'impact résulte d'une estimation financière de l'effet d'une telle réalisation sur l'ANR ou sur l'EPRA *Earning* consolidé en part du groupe Covivio, en fonction des flux financiers concernés.

Certains risques non financièrement quantifiables sont estimés en fonction de leurs conséquences potentielles sur la continuité de l'activité et/ou sur l'image de Covivio, conséquences qui pourraient entraver la capacité du Groupe à mettre en œuvre sa stratégie et à nouer des relations d'affaires avec ses parties prenantes (acquéreurs, vendeurs, clients, locataires, salariés, fournisseurs…).

Une fois quantifié, l'impact brut est corrigé du niveau de maîtrise et du dispositif de couvertures assurantielles.

En résulte une cotation de l'impact net sur une échelle de 1 à 4 (du plus faible au plus élevé).

2.1.1.1.2 Probabilité et niveau de maîtrise

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

2.1.1.1.3 Qualification globale du risque

Le risque est qualifié en tenant compte de l'effet combiné de son impact potentiel net et de sa probabilité nette :

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

2.1.1.2 Synthèse des principaux risques

Les principaux risques sont identifiés dans le tableau ci-après. Ils sont regroupés en 7 catégories :

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

II. Risques liés au changement climatique

III. Risques financiers

IV. Risques liés au développement de Covivio

V. Risques liés aux systèmes d'information, à la sécurité des données et à la cybercriminalité

VI. Risques liés au cadre légal et réglementaire dans lequel Covivio opère

VII. Risques RH.

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

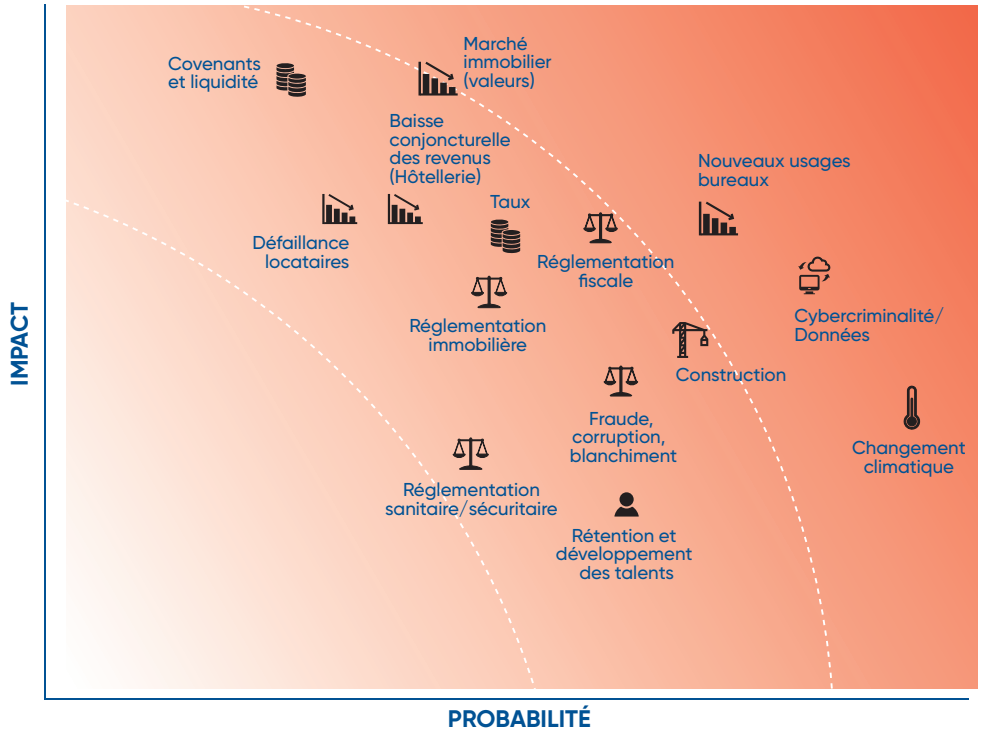
Préambule :

Les évolutions des risques présentées ci-après résultent principalement de l'évolution du contexte économique et financier. Bien que toujours incertain, celui-ci a connu une nette amélioration en 2024 grâce à la maîtrise de l'inflation en Europe et à la baisse des taux d'intérêt. Parallèlement, le renforcement de Covivio dans sa filiale Covivio Hotels (de 49,3% à 52,5%) et la conclusion de l'opération avec AccorInvest - ayant eu pour conséquence d'accroître la part de son portefeuille détenu en murs & fonds (cf. paragraphe 1.1.2.1 du présent Document) - ont contribué à l'augmentation des risques affectant principalement le secteur hôtelier.

En mars 2025, les différentes annonces du gouvernement américain viennent renforcer les incertitudes au niveau mondial, tant en termes d'organisation des échanges internationaux (droits de Douanes) que de possible bouleversement des équilibres géopolitiques en place (relation avec la Russie, OTAN...),

Ce nouveau contexte pourrait avoir des conséquences sur l'activité de Covivio : augmentation de certains coûts et diminution de la fréquentation hôtelière liée à un ralentissement du tourisme international, sans qu'il ne soit possible à l'heure actuelle d'en mesurer précisément les potentiels impacts.

			COTATION DU RISQUE			
Catégorie de Risques	Risques	Appellation du risque (cf. graphique)	Qualification impact	Qualification probabilité	Qualification globale du risque (impact et probabilité)	Tendance vs. N-1
I. Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio	• Evolution défavorable du marché immobilier	Marché immobilier (valeurs)	■■■■	■■	Élevé	↓
	• Diminution de la demande et risques de vacance résultant des nouveaux usages sur le périmètre bureaux (télétravail)	Nouveaux usages bureaux	■■■	■■	Élevé	↘
	• Baisse / arrêt de l'activité résultant d'un environnement géopolitique défavorable, du terrorisme, de mouvements sociaux ou de pandémies... (Hôtellerie essentiellement)	Baisse conjoncturelle des revenus (Hôtellerie)	■■■	■■	Modéré	↗
	• Défaillance ou insolvabilité des locataires résultant d'un contexte économique global dégradé	Défaillance locataires	■■■	■	Modéré	→
II. Risques liés au changement climatique	• Conséquences financières du changement climatique : risque de «transition» (coût d'adaptation aux contraintes environnementales existantes et futures) et risque «actif»	Changement climatique	■■	■■■■	Élevé	→
III. Risques financiers	• Risque de liquidité et risque de non-respect des covenants bancaires (LTV, ICR) lié aux baisses de valeurs et/ou baisse des revenus	Covenants et liquidité	■■■■	■	Élevé	↘
	• Évolution défavorable des taux d'emprunt : augmentation des frais financiers sur la quote-part de dette non couverte, entrave à la capacité de refinancer les dettes existantes et de financer le développement immobilier	Taux	■■■	■■	Modéré	↓
IV. Risques liés au développement de Covivio	• Risques liés aux opérations de construction, de promotion ou de développement immobiliers (rupture d'approvisionnement, retards de livraison, non-respect des prévisions budgétaires (coûts de construction, vacance sur opération en blanc), risques liés à la sécurité sur les chantiers	Construction	■■	■■■	Élevé	↘
V. Risques liés aux systèmes d'information, à la sécurité des données et à la cybercriminalité	• Défaillance des systèmes d'information, conséquences d'attaques «cyber», vol et/ou altération des données, notamment des données à caractère personnel	Cybercriminalité/ Données	■■■	■■■	Élevé	↗
VI. Risques liés au cadre légal et réglementaire dans lequel Covivio opère	• Évolution défavorable de la réglementation fiscale	Réglementation fiscale	■■■	■■	Élevé	↗
	• Évolution défavorable de la réglementation immobilière	Réglementation immobilière	■■■	■■	Modéré	→
	• Risque de fraude, de corruption (et infractions associées), de blanchiment d'argent & risques juridiques et d'image liés	Fraude, corruption, blanchiment	■■	■■■	Modéré	↗
	• Conformité à la réglementation sanitaire et sécuritaire (Hôtellerie essentiellement)	Réglementation sanitaire / sécuritaire	■	■■	Modéré	↗
VII. Risques RH	• Risques organisationnels liés à la non rétention des collaborateurs les plus recherchés sur le marché du travail	Rétention et développement des talents	■	■■	Modéré	→


Covenants et liquidité
Marché immobilier (valeurs)
Baisse conjoncturelle des revenus (Hôtellerie)
Nouveaux usages bureaux
Défaillance locataires
Taux
Réglementation fiscale
Réglementation immobilière
Cybercriminalité/ Données
Construction
Fraude, corruption, blanchiment
Changement climatique
Réglementation sanitaire/sécuritaire
Rétention et développement des talents
IMPACT
PROBABILITÉ

2.1.2 Description des principaux risques, impacts et maîtrise

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

Risque	Cf. graphique	Niveau	Évol. /N-1
Évolution défavorable du marché immobilier	Marché immobilier (valeurs)	Elevé	↓

Description

- Le total des actifs de Covivio à fin 2024 (24,9 Mds€ en 100%/ 17,4 Mds€ en Part du Groupe) est essentiellement constitué de la valeur d'expertise des immeubles qui s'élève à 23,1 Mds€ (15,6 Mds€ en part du groupe). Ainsi, toute évolution de valeur des actifs immobiliers aura un impact direct sur le total du bilan.
- La valeur du patrimoine de Covivio dépend de l'évolution des marchés immobiliers dans lesquels il opère. Tant les loyers que les prix de marché (et, par conséquent, les taux de rendement utilisés à titre de comparables par les experts immobiliers) peuvent être soumis à des fluctuations liées à l'environnement économique et financier. Covivio comptabilise en effet ses immeubles de placement à leur juste valeur conformément à l'option offerte par la norme IAS 40.
- En 2024, la valeur du patrimoine en part du groupe a évolué à périmètre constant de -1,1% sur l'année (contre -10,2% en 2023) ; cette évolution s'expliquant essentiellement par une amélioration globale du contexte économique et financier.
- La sensibilité des valeurs d'actifs aux taux de rendement (correspondant au Loyer/Valeur d'expertise) est présentée au paragraphe 4.2.5.4.4 du présent Document.
- Ainsi, une diminution des valeurs d'expertise est susceptible d'affecter la valeur de l'Actif Net Réévalué de Covivio et, éventuellement, la valorisation de son cours de bourse.
- Enfin, Covivio pourrait ne pas toujours être en mesure de mettre en œuvre sa stratégie en matière de locations, de cessions, et d'investissements à des conditions de marché favorables, en raison des fluctuations des marchés immobiliers.

Synthèse des potentiels impacts

- Baisse de la valeur du bilan, de l'ANR et le cas échéant du cours de bourse.
- Frein à la mise en œuvre de la stratégie de Covivio : acquisitions, cessions, locations.

Dispositif de maîtrise

- Covivio s'attache à maintenir une base locative solide caractérisée par des partenariats locatifs long-terme (taux d'occupation de 97,2% à fin 2024, durée ferme résiduelle des baux de 6,2 ans (contre 7,0 ans à fin 2023).
- Le groupe privilégie la réalisation de développements au profit de grands comptes, pré loués avant le lancement ou la livraison (le taux de pré commercialisation sur les projets Bureaux engagés à fin 2024 s'établit à 46%).
- Covivio améliore la qualité de son patrimoine *via* le développement d'actifs ayant de très bonnes performances environnementales d'une part et la mise en œuvre de plans de travaux ciblés d'autre part.
- Au 31 décembre 2024, 98,5% du patrimoine du Groupe est doté d'une certification HQE, BREAM, LEED ou équivalent. En outre, la part des immeubles de bureaux bénéficiant des meilleurs niveaux de certification (*Very Good* ou au-dessus) s'établit à 71,2%, en hausse de +4,0 points par rapport à 2023.
  Covivio vise ainsi une baisse de ses émissions de 40% (entre 2010 et 2030). Les actions engagées à ce jour, contribuant à l'amélioration de l'attractivité des immeubles de Covivio auprès des locataires, sont ainsi saluées par les principales agences de notation.
- Sur son patrimoine existant, Covivio mène en parallèle une stratégie continue d'*asset management* destinée à en défendre la valorisation ; celle-ci se traduit notamment par une politique d'arbitrage visant à maintenir ses localisations au cœur des capitales européennes ainsi que dans les principaux quartiers d'affaires et de loisirs.
- La diversification des activités de Covivio en termes de produits et de géographie participe aussi significativement à la réduction de l'impact du risque de marché.
- Enfin, une Direction de l'Innovation et une Direction de la Transformation ont été créées afin de renforcer le positionnement concurrentiel du patrimoine de Covivio *via* la mise en place d'une offre servicielle élargie (digitalisation, espaces de coworking...).

Risque	Cf. graphique	Niveau	Évol. /N-1
Diminution de la demande et risque de vacance résultant des nouveaux usages sur le périmètre bureaux (télétravail)	Nouveaux usages bureaux	Élevé	↘

Description

- Au 31 décembre 2024 les actifs à usage de bureaux représentent 50,8% du patrimoine du Groupe et 46,6% des revenus (contre 49,4% en 2023) ; leur taux d'occupation s'établit à 95,5%.
- Le télétravail, peu courant avant la crise sanitaire de Covid-19, s'est fortement accru lors des mesures de confinement de la population à partir du printemps 2020.
- Le taux de satisfaction élevé des collaborateurs, combiné au fait que les entreprises voient dans le télétravail une opportunité de réduire leurs coûts de fonctionnement (notamment en déployant des ratios postes/collaborateurs < 1), ont confirmé cette tendance.
- À noter néanmoins que ce phénomène, ayant déjà atteint une certaine maturité, tend à se stabiliser ; le recours au *full remote,* assez marginal, n'étant pas à ce jour une solution privilégiée par les entreprises, certaines d'entre elles ayant même complètement renoncé au télétravail.
- À stratégie d'allocation d'actif constante, Covivio envisage dans les années à venir une augmentation de son taux de vacance bureaux en France, en Allemagne et en Italie pour finalement, se stabiliser à terme. À titre d'exemple, une augmentation de 1 point du taux de vacance Bureaux est susceptible d'entraîner une diminution des revenus locatifs d'environ 3 M€.
- Cette évolution défavorable de la demande pourrait ainsi affecter tant les revenus de Covivio que la valorisation de son patrimoine.

Synthèse des potentiels impacts

- Augmentation de la vacance et baisse des revenus locatifs.
- Diminution de la valeur du patrimoine.

Dispositif de maîtrise

- Covivio a fait le choix d'une stratégie d'allocation d'actifs exigeante caractérisée par une base locative long terme et une qualité immobilière élevée privilégiant les actifs ayant une excellente localisation.
- Le maintien d'une durée résiduelle ferme élevée des baux, l'étalement de la sortie des locataires ainsi que les discussions suivies avec ces derniers permettent à Covivio de sécuriser ses revenus sur le long terme. Ainsi, à fin 2024, la durée résiduelle ferme des baux bureaux s'établit à 6,2 ans.
- Bénéficiant d'équipes de *property management* intégrées, Covivio place la satisfaction de ses clients au cœur de ses priorités. Le groupe entend ainsi se démarquer de ses concurrents en renforçant son offre servicielle ainsi qu'en poursuivant ses ambitions environnementales *via* la certification de ses actifs.
- Les mesures visant à renforcer l'attractivité et la compétitivité de son patrimoine sont également détaillées dans le risque "Marché immobilier (valeurs)".
- Enfin, le renforcement de Covivio dans l'hôtellerie en 2024 a contribué à réduire l'exposition du Groupe sur le périmètre Bureaux.

Risque	Cf. graphique	Niveau	Évol. /N-1
Baisse/arrêt de l'activité résultant d'un environnement géopolitique défavorable, du terrorisme, de mouvements sociaux ou de pandémies (hôtellerie essentiellement)	**Baisse conjoncturelle des revenus**	**Modéré**	↗

Description

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

Activité hôtelière

- Ce risque est le plus prégnant sur l'activité hôtelière de Covivio (opérée *via* sa filiale Covivio Hotels détenue à 52,5% contre 49,3% à fin 2023). Cette activité est en effet partiellement susceptible de souffrir d'une baisse rapide, voire d'une totale absence de revenus :
  - sur ses actifs à loyers variables indexés sur le chiffre d'affaires de ses partenaires hôteliers ;
  - sur ses revenus d'exploitation lorsque son patrimoine est exploité en « murs & fonds ».
- Le portefeuille hôtelier représente 20% du patrimoine de Covivio en Part du Groupe (contre 17% en 2023) et 25% de ses revenus (contre 22% en 2023.
- Les revenus variables (y-compris EBITDA du portefeuille détenu en murs & fonds) de Covivio s'établit à 80 M€ en hausse de 16 M€ par rapport à fin 2023, du fait du renforcement de Covivio dans sa filiale Covivio Hotels et de l'opération conclue par cette dernière avec AccorInvest courant 2024.
- Ainsi, au plus lourd de la crise de Covid-19, seulement 22% (en nombre de chambres) du parc hôtelier de Covivio était ouvert.
- De même, en 2018, le mouvement des « Gilets jaunes » a eu un impact défavorable sur la fréquentation des hôtels entraînant une baisse de -0,5 point du taux d'occupation moyen dont - 3,6 points à Paris.
- Le risque d'attentat a aussi des conséquences directes sur la fréquentation des hôtels dans les grandes villes. Ainsi, lors des attentats de 2015, l'hôtel situé à l'aéroport de Bruxelles a vu sa fréquentation diminuer de 14,4 points.
- Le conflit russo-ukrainien n'a pas eu d'incidences défavorables sur la fréquentation du portefeuille de Covivio Hotels. Néanmoins, les incertitudes en découlant ne permettent pas d'exclure de futures conséquences sur le tourisme international.

Autres activités

- Les autres activités du Groupe ont été, dans une bien moindre mesure, affectées par la pandémie et sont moins sensibles aux évolutions de contextes géopolitiques, sanitaires, etc.
- Au 31 décembre 2024, le montant total des charges nettes des créances irrécouvrables reste maîtrisé à 0,4% des revenus contre 0,3% en 2023.

Synthèse des potentiels impacts

- Baisse des revenus variables : loyers variables et revenus d'exploitation hôteliers.
- Fragilité financière des locataires pouvant aller jusqu'à la faillite (vacance et impayés de loyers).

Dispositif de maîtrise

- Les mesures de réduction des risques mises en place par Covivio consistent à :
  - développer une base locative solide et long terme en maintenant une durée résiduelle des baux élevée (6,2 années fermes à fin 2024) dont 11 années sur le périmètre hôtelier ;
  - mettre en place des règles prudentielles appliquées aux opérations de développement (suivi du ratio de pré commercialisation sur les actifs en développement, limitation des fonds propres exposés au risque de vacance…) ;
  - maintenir la diversification de ses activités en termes de produits et d'implantations géographiques.
- Concernant son activité hôtelière, Covivio a fait le choix de nouer des partenariats avec des grands groupes hôteliers (B&B, AccorInvest, NH hôtels, IHG, Marriott, B&B, RHG, Hotusa…) bénéficiant d'une assise financière solide leur permettant de faire face à court/moyen terme à une baisse significative de leur chiffre d'affaires.
- Parallèlement le groupe a su élargir son implantation géographique (12 pays au total), ainsi que les segments sur lesquels il opère (32% *upscale*, 42% *midscale* et 26% *economy*).
- Cette diversification lui a notamment permis de profiter pleinement de la reprise de l'activité touristique "post Covid" sur son patrimoine en revenus variables.
- Le dispositif de maîtrise de ce risque est également décrit dans les développements dédiés au risque « Défaillance locataires ».

Risque	Cf. graphique	Niveau	Évol. /N-1
Défaillance ou insolvabilité des locataires résultant d'un contexte économique global dégradé	**Défaillance locataires**	**Modéré**	→

Description

- Covivio est soumis au risque de dégradation de la solidité financière de leurs locataires pouvant aller jusqu'à leur insolvabilité.
- Pour rappel, en 2019, le Groupe avait été confronté à la défaillance d'un de ses locataires, Sequana, qui avait libéré 5 900 m^2 dans un immeuble situé à Boulogne. Le préjudice financier a été maîtrisé à 6 mois de loyers, car le dépôt de garantie avait pu être conservé.
- En 2020, face aux difficultés financières de WeWork, Covivio a dû conclure un accord aboutissant à la libération de 21 600 m^2 à Düsseldorf soit un manque à gagner de 7 M€.
- Sur le périmètre hôtelier, le risque d'insolvabilité des locataires de Covivio Hotels est majoritairement lié à des facteurs exogènes pouvant affecter la fréquentation hôtelière : environnement géopolitique défavorable, terrorisme, mouvements sociaux ou pandémies… (cf. risque «Baisse conjoncturelle des revenus »).

Synthèse des potentiels impacts

- Baisse des revenus résultant de l'augmentation des impayés de loyers et/ou de la vacance.

Dispositif de maîtrise

- Covivio a fait le choix stratégique de développer des partenariats locatifs auprès de grands comptes et de grandes entreprises, tout en assurant la diversification de sa base locative.
- Ainsi, depuis plusieurs années, le poids de certains locataires grands comptes comme Orange en France, Télécom Italia en Italie ou encore AccorInvest pour l'activité Hôtels a considérablement diminué.
- Le poids des 3 premiers locataires dans les loyers annualisés est passé de 41% en 2014 à 11% à fin 2024.
- La tenue de « Comités de Partenariat », permet de suivre au plus près l'évolution des activités des locataires.
- Des garanties locatives, des dépôts de garantie ainsi que le recours à des prestataires réalisant des études de solidité financière permettent à Covivio de suivre les risques d'insolvabilité.
- 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 de défaut de paiement.

II. Risques liés au changement climatique			
Risque	**Cf. graphique**	**Niveau**	**Évol. /N-1**
Conséquences financières du changement climatique : risque de "transition" (coût d'adaptation aux contraintes environnementales existantes et futures) et risque "actif"	**Changement climatique**	**Élevé**	→

Description

- Depuis 2020, Covivio mandate MSCI pour la réalisation d'une étude *MSCI Real Estate Climate Value-at-Risk®* sur son portefeuille Bureaux en Europe. En 2022 cette analyse a été étendue aux actifs bureaux, hôtels et résidentiels en Europe. Le détail de ce risque ainsi que les résultats de l'analyse sont présentés au paragraphe 3.1 du présent Document.
- Dans un contexte de changement climatique, ce risque se décompose en deux sous catégories de risques susceptibles d'avoir des conséquences financières sur le patrimoine ou sur les revenus du Groupe : les risques physiques et les risques de transition.

Risques physiques

- Les risques physiques consistent en l'impact financier potentiel direct du changement climatique sur le patrimoine de Covivio. Le modèle proposé par MSCI permet de sélectionner des scénarios plus ou moins pessimistes et d'analyser 11 risques physiques suite à la mise à jour du modèle en 2024 : inondations côtières, fluviales et pluviales, cyclones tropicaux, feux de forêt, froid et chaleur extrême, précipitations et chutes de neige extrêmes, rafales et stress hydrique.
- Les impacts financiers peuvent ainsi être multiples tant en termes de valeur d'actifs que de résultat : pertes d'actifs, coûts de réparation ou de remplacement, retards de construction, coûts de redimensionnement des installations chaud/froid, augmentation des coûts opérationnels, baisse des taux d'occupation, baisse de loyers...
- En retenant le scénario 5 °C – RCP 8.5 selon lequel il n'y aurait pas de réduction des émissions carbone atteinte au niveau mondial, les risques physiques représenteraient 0,26% de la valeur des actifs analysés d'ici à 2100, ce risque est réduit à 0,19% en retenant un scénario dans lequel les politiques publiques permettraient de limiter le réchauffement climatique à 1,5 °C. Les principaux risques identifiés pour Covivio sont les inondations fluviales, pluviales et la chaleur extrême.

Risques de transition

- L'enjeu à l'échelle du portefeuille détenu par Covivio se situe davantage au niveau des risques de transition inhérents à la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- Les impacts de ces risques peuvent être modélisés selon différents scénarios d'alignement avec une trajectoire carbone, prenant en compte les évolutions attendues en termes de démographie, de mix énergétique et de coût du carbone. Pour son portefeuille, Covivio a sélectionné un alignement avec une trajectoire 1.5 °C :
  - Selon le modèle REMIND Net Zero, le risque de transition représente 4,33% de la valeur des actifs du portefeuille, en raison des efforts à réaliser pour s'aligner sur une trajectoire 1,5 °C et de l'hypothèse d'augmentation du prix du carbone dans le temps. Ce niveau est inférieur au niveau du benchmark MSCI Europe Annual (à -4,70%).
  - Selon le modèle CRREM, le risque de transition représente 2,16% de la valeur des actifs du portefeuille (diminution de 94% de l'intensité carbone du portefeuille d'ici à 2050).

Synthèse des potentiels impacts

- Perte d'attractivité du patrimoine pouvant se traduire par une diminution de sa valeur et des loyers qu'il génère.
- Fragilisation de la base locative.
- Coûts de mise en conformité aux Réglementations existantes et futures.
- Destruction matérielle d'actifs (limitée).

Dispositif de maîtrise

- Afin de mettre en conformité son patrimoine avec ses objectifs bas carbone et maîtriser son risque de transition, Covivio prévoit d'investir 261 M€ de travaux d'investissement sur son portefeuille en exploitation (CAPEX "verts") d'ici à fin 2030. L'impact de ces travaux n'est pas pris en compte dans les résultats des analyses ci-contre, mais permettront d'assurer la baisse de l'intensité carbone moyenne du portefeuille de Covivio et ainsi de réduire ce niveau de valeur à risque.
- La stratégie développement durable de Covivio, et notamment ses enjeux les plus significatifs et plan d'actions déployés en lien avec le climat, sont retracés dans le chapitre 3 du présent Document d'Enregistrement Universel ainsi que dans le Rapport Nature du Groupe.

III. Risques financiers			
Risque	**Cf. graphique**	**Niveau**	**Évol. /N-1**
Risque de liquidité et risque de non-respect des covenants bancaires (LTV, ICR) lié aux baisses de valeurs et/ou de revenus	**Covenants et liquidités**	**Élevé**	↘

Description	**Dispositif de maîtrise**

Liquidité

- Le montant total de la dette de Covivio à fin 2024 s'élève à 9,1 Mds€ (Part du Groupe y compris dette non tirée et hors billets de trésorerie). La dette exigible en 2025 s'établit à 0,8 Md€ et à 4,3 Mds€ entre 2026 et 2029 (inclus).
- Covivio dispose de 2,5 Mds€ de liquidités disponibles lui permettant de couvrir les maturités de ses dettes d'ici à juin 2027.
- Le groupe est donc exposé au risque d'insuffisance de liquidités pour assurer le service de la dette ou pour refinancer des dettes arrivées à échéance à horizon 2027.
- Une telle insuffisance pourrait théoriquement entraîner un remboursement anticipé et, si la dette faisait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté *via* la prise de possession par l'établissement prêteur des actifs concernés.
- L'échéancier des dettes de Covivio (en 100%) est présenté au paragraphe 4.2.2.1 du présent Document.

- La politique de désendettement menée par Covivio depuis plusieurs années lui permet de mieux maîtriser ce risque. Ainsi, le ratio de dette nette survaleur des actifs droits inclus reste bien maîtrisé à 38,9% à fin 2024 (contre 40,8% à fin 2023).
- 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 également de limiter les risques de défaut de liquidités.
- 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 ainsi que sa capacité à sécuriser des financements et refinancements sur le marché (1,2 Md€ Part du Groupe en 2024 pour une maturité moyenne de 7 ans) viennent attester de la bonne maîtrise de ce risque par le Groupe.

Covenants

- Les risques liés aux évolutions de valeurs et de loyers sont détaillés dans les développements dédiés au risque « Évolution défavorable du marché immobilier ».
- En cas de non-respect d'un covenant, Covivio devrait théoriquement rembourser l'intégralité de sa dette tirée. En pratique ce risque apparaît néanmoins peu probable, les banques préférant généralement renégocier les conditions financières existantes des emprunteurs concernés

Synthèse des potentiels impacts

- Incapacité à assurer le service de la dette : exigibilité immédiate, saisie des actifs.
- Augmentation des frais financiers.

- Les dispositifs de maîtrise du risque de non-respect des covenants bancaires (LTV, ICR) sont essentiellement liés à la maîtrise des autres risques suivants :
  - « Évolution défavorable du marché immobilier » ;
  - « Évolution défavorable des taux d'emprunt ».
- À fin 2024, le covenant de LTV (*Loan to Value*) le plus restrictif de Covivio s'élève à 60% pour un ratio effectif de 42,0% (LTV bancaire). Ainsi la société pourrait subir une baisse de valeur de ses actifs de 30% avant d'atteindre son covenant de LTV.
- À fin 2024, le covenant d'ICR (*Interest Coverage Ratio)* le plus restrictif de Covivio s'établit à 2x pour un ratio effectif de 6x.
- Pour plus d'informations, veuillez-vous référer au paragraphe 4.2.2 du présent Document.

Risque	Cf. graphique	Niveau	Évol. /N-1
Évolution défavorable des taux d'emprunt : augmentation des frais financiers sur la quote-part de dette non couverte, entrave à la capacité de refinancer les dettes existantes ainsi que le développement immobilier	Taux	Modéré	↓

Description

- Les augmentations répétées des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne (BCE) visant à juguler l'inflation se sont poursuivies jusqu'au troisième trimestre de l'année 2023.
- En 2024 la BCE a amorcé une baisse de ses taux directeurs, réduisant ceux-ci de 25 points, respectivement en octobre et décembre, tendance confirmée par une nouvelle baisse de 25 points enregistrée en janvier 2025.
- Les dernières projections d'inflation 2025 pour la zone euro s'établissent à 2,5% et devraient se stabiliser à moyen terme autour de +2,0%.
- Si ces perspectives favorables ont un effet positif sur l'évolution attendue des taux d'intérêt, les besoins en financements et en refinancements de ses dettes arrivant à échéance, rendent les résultats de Covivio sensibles aux augmentations des taux d'intérêt tant passées que futures.
- En effet, avec 7,5 Mds€ d'emprunts long terme et court terme (Part du Groupe) à fin 2024 (soit une dette nette de 6,8 Mds€ contre 6,9 Mds€ à fin 2023), Covivio est exposé au risque d'augmentation de ses frais financiers pour les années à venir. En 2024, le coût de l'endettement financier s'établit ainsi à 98,2 M€ contre 97,4 M€ en 2023.
- Les sensibilités à une hausse de taux d'intérêt sont décrites au paragraphe 4.2.2.3 du présent Document.

Synthèse des potentiels impacts

- Augmentation des frais financiers sur la quote-part de dette non couverte.
- Frein aux capacités de développement.

Dispositif de maîtrise

- Covivio a recours à des instruments de couverture pour maîtriser son risque de taux.
- Le taux moyen de la dette de Covivio s'établit à 1,71% à fin 2024 (contre 1,50% à fin 2023).
- La maturité moyenne de la dette est de 4,8 années au 31 décembre 2024 (contre 4,9 années à fin 2023).
- 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 2024, la dette de Covivio est couverte à 94,3% (taux de couverture active) avec une maturité moyenne des instruments de couverture de 5,8 ans.

IV. Risques liés au développement de Covivio			
Risque	**Cf. graphique**	**Niveau**	**Évol. /N-1**
Risques liés aux opérations de construction, de promotion ou de développement immobiliers : retards de livraison, non-respect des prévisions budgétaires (coûts de construction, vacance sur opérations en blanc), risques liés à la sécurité sur les chantiers	**Construction**	**Élevé**	↘

Description

- Le total du pipeline de développement Bureaux à fin 2024 s'établit à 1,3 Md€ (contre 1,7 Md€ en 2023) correspondant à 7 projets en France, en Allemagne et en Italie. Coté résidentiel le pipeline en « build to sell » s'établit à 174 M€. Le Groupe conduit également des plans de travaux réguliers visant à l'amélioration de son patrimoine (153 M€ de travaux réalisés sur son patrimoine existant en 2024).
- Covivio est de ce fait exposé aux risques liés aux développements (et dans une moindre mesure à la modernisation) de ses actifs immobiliers, notamment :
  - coût de construction d'une opération supérieur à l'évaluation préalable du projet ;
  - durée de construction plus longue que celle estimée (difficultés techniques ou retard d'exécution lié à un défaut d'obtention d'autorisations administratives, retards de chantiers résultant d'une pénurie de matériaux…) pouvant entraîner un retard dans la perception des loyers et, dans certains cas, le paiement de pénalités auprès du futur acquéreur dans le cadre des opérations de promotion ou du futur locataire (voire la caducité du bail si le retard va au-delà d'une période prédéterminée) ;
  - risque lié à la commercialisation locative des actifs en cas de retournement de marché avant la livraison du projet ;
  - risque Santé/Sécurité important sur l'ensemble des chantiers.

Augmentation des coûts et pénurie de matériaux de construction

- Les arrêts de production des fournisseurs de matériaux de construction pendant la pandémie, associés à une demande très soutenue impulsée par une reprise économique plus forte que prévu notamment aux États-Unis et en Asie, ont contribué au décalage entre la reprise de la demande et la capacité de l'offre.
- La tendance constatée depuis 2021 (augmentations de prix et de délais, voire annulations de commandes de la part des fournisseurs aggravées par la guerre en Ukraine) s'est toutefois nettement ralentie en 2023 puis en 2024. En France, l'ICC a ainsi augmenté de +1,8% entre le T3 2023 et le T3 2024 contre +3,4% et +8,0% respectivement un et deux ans auparavant sur la même période.
- Plus structurellement et à plus long terme, une mauvaise gestion des ressources (notamment naturelles) nécessaires à la construction serait susceptible d'engendrer une pénurie et par conséquent une hausse significative et continue des coûts des développements immobiliers.

Synthèse des potentiels impacts

- Surcoûts de construction.
- Retards de livraison.
- Non-respect des engagements pris auprès des locataires (BEFA) ou des acquéreurs (promotion) et pénalités associées le cas échéant.
- Impacts liés à la santé et à la sécurité et au non-respect des réglementations immobilières et environnementales.

Dispositif de maîtrise

- Les développements font l'objet, en fonction de seuils définis par la gouvernance, d'une présentation et validation au Comité Exécutif après revue par le *Risk Manager*. Ils sont ensuite soumis au Comité Stratégique et des Investissements avnt leur approbation par le Conseil d'Administration. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés en détail.
- Sur les 1,3 Md€ de pipeline bureaux, 46% sont pré-loués. Par ailleurs les coûts en sont sécurisés à hauteur de 71%.
- Une procédure précise l'ensemble des études à effectuer préalablement au lancement de toute opération, incluant un processus de sélection des prestataires, le suivi de la période de construction jusqu'à la livraison de l'actif et le lancement de la commercialisation pour les opérations lancées « en blanc » (sans pré location).
- En 2024, un Comité d'Engagement Immobilier (instance interne) a également été créé. Celui-ci a pour fonction, notamment, de valider en amont l'ensemble des études préalables à la réalisation de tout projet de développement.
- 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 y compris sur le volet sécurité des chantiers pour lesquels Covivio recours systématiquement à des prestataires spécialisés.
- Enfin, des engagements en matière de prix et de respect des délais de livraison sont pris avec les entreprises de construction, incluant des pénalités de retard.

V. Risques liés aux systèmes d'information, à la sécurité des données et à la cybercriminalité			
Risque	**Cf. graphique**	**Niveau**	**Évol. /N-1**
Défaillance des systèmes d'information, conséquences de cyberattaques, vol et/ou altération des données, notamment des données à caractère personnel	**Cybercriminalité / données**	**Élevé**	↗

Description

Attaques cyber

- Le montant des flux que Covivio peut être amené à décaisser l'expose aux risques de cyberattaques et de tentatives de fraude par ingénierie astucieuse à des fins d'extorsions de fonds, de vols, d'altérations ou suppressions de données, et peuvent entraîner une interruption d'activité.
- Au cours des quatre dernières années Covivio a enregistré une augmentation des tentatives de fraudes par ingénierie astucieuse et opérations d'hameçonnage ou *phishing*. En fonction de leur étendue, les interruptions, violations ou défaillances des systèmes d'information sont susceptibles d'entraîner, outre des dommages matériels informatiques importants, un risque d'image et des conséquences financières élevées : dépenses engagées pour rétablir les systèmes et reconstituer les données, frais d'expertise et d'avocats, le cas échéant amendes liées au non-respect de la réglementation sur la protection des données à caractère personnel.
- Début 2022, Covivio a fait l'objet d'une attaque informatique de type *ransomware via* l'encryption des données localisées sur certains de ses serveurs. Ces derniers, qui n'hébergeaient qu'une partie limitée des données et applications de Covivio, ont pu être redémarrés sans dommage significatif ni impact sur l'activité de la Société.
- En 2024, malgré des tentatives d'hameçonnage très fréquentes et des atteintes à des sites web édités par Covivio, les systèmes d'information du Groupe n'ont pas été affectés.

Vol et/ou altération des données, notamment des données à caractère personnel

- Compte tenu de son activité résidentielle en Allemagne (près de 40 000 locataires), et de prestataire de services de *coworking*, la société est particulièrement concernée en matière de gestion de données à caractère personnel.
- À noter également que le Groupe a renforcé son exposition sur l'hôtellerie opérée en murs & fonds courant 2024, suite à l'opération réalisée avec AccorInvest. Covivio a ainsi augmenté de manière significative tant le volume de données personnelles gérées (clients, salariés des hôtels) que d'interfaces avec des opérateurs tiers tels que prestataires de PMS (*Property Mangaement System*) et OTA (*Online Travel Agencies*).
- Par ailleurs la digitalisation croissante de ses activités destinée à déployer une offre de services attractive sur ses immeubles, implique pour Covivio un recours à de multiples sous-traitants de données.
- Ainsi, outre les dommages financiers, opérationnels ou d'image qui pourraient résulter d'un vol ou d'une altération de ses données (traitées dans ses propres systèmes ou dans ceux de ses sous-traitants), Covivio pourrait être passible d'amendes émanant des autorités de contrôle compétentes en matière de protection des données, lesquelles, conformément au règlement européen n° 2016/679, dit Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), pourraient atteindre 4% de son chiffre d'affaires mondial.
- Plus généralement, Covivio pourrait être passible de sanctions pour non-respect des autres principes du règlement : finalité, proportionnalité et pertinence, durée de conservation limitée, sécurité et confidentialité, respect des droits des personnes, en ce compris l'information de celles-ci quant aux modalités de traitement de leurs données.

Synthèse des potentiels impacts

- Indisponibilités des systèmes pouvant entraver gravement l'activité de Covivio à plus ou moins long terme et risques d'image associés.
- Frais de conseils et d'experts visant à la restauration des données.
- Sanctions liées à la non-conformité à la réglementation sur la protection des données à caractère personnel.

Dispositif de maîtrise

- Les mesures mises en place afin de réduire ce risque sont plus amplement décrites dans le paragraphe 2.2.2.1.2 du présent Document :
  - existence d'un plan de secours ;
  - mise en place d'un Plan de Continuité d'Activité ;
  - réalisation de tests d'intrusion ;
  - formations et sensibilisations aux risques cyber ;
  - réalisation d'une cartographie des risques cyber ;
  - souscription d'une assurance cyber ;
  - mise en place d'une PSSI (Politique de Sécurité des Systèmes d'Information) et d'un RSSI (Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information).
- Plus généralement, Covivio a initié un projet de sécurisation de ses données et systèmes *via* l'hébergement de ses applications stratégiques dans un réseau de serveurs *Cloud* en faisant appel à un fournisseur de renom bénéficiant des meilleurs standards de sécurité.
- Covivio a déployé une organisation dédiée à la protection des données à caractère personnel à l'échelle européenne détaillée au paragraphe 3.3.1 du présent document. Celle-ci est animée par des *Data Protection Officers* pays et un *Data Protection Officer* Groupe, garants de la conformité des traitements de données à la réglementation.
- Enfin, des Audits de sécurité et de respect de la réglementation sont régulièrement mis en œuvre par la Direction de l'Audit Interne.

VI. Risques liés au cadre légal et réglementaire dans lequel Covivio opère			
Risque	**Cf. graphique**	**Niveau**	**Évol. /N-1**
Évolution défavorable de la réglementation fiscale	**Réglementation fiscale**	**Elevé**	↗

Description

- Covivio bénéficie, pour certaines de ses activités, du régime des sociétés Immobilières, SIIC. En contrepartie de son régime d'exonération, la société est tenue de distribuer la majeure partie de ses bénéfices, ses actionnaires étant par la suite imposés.
- Une SIIC doit être une société cotée et ne pas être détenue à 60% ou plus par un actionnaire majoritaire, seul ou agissant de concert. Les activités de foncière (activités SIIC) doivent représenter plus de 80% de son activité.
- Ainsi, en cas de remise en cause du Régime SIIC, Covivio serait assujetti à l'impôt sur les sociétés sur la partie de ses revenus jusqu'alors exonérés.
- Issue d'un projet de l'OCDE et de la commission européenne, la réforme de la fiscalité au niveau international "PILIER 2" vise à garantir une imposition minimale effective de 15% des groupes de sociétés ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 M€. Applicable depuis 2024, le texte prévoit une exclusion spécifique pour les « REITs entités mères ultimes » et leurs filiales sous certaines conditions de détention.
- Compte tenu d'un certain nombre d'incertitudes sur l'appréhension des règles relatives, notamment, au champ d'application de la réforme et de l'annonce de précisions des instances représentatives en 2025, il n'a pas été comptabilisé d'impôt relatif aux règles PILIER 2 sur les périmètres exonérés de Covivio au 31 décembre 2024.
- En sus de cette réforme, toute autre modification des règles fiscales applicables au secteur de l'immobilier ou tout non-respect des obligations en découlant pourraient avoir un impact défavorable sur les résultats financiers du Groupe.

Synthèse des potentiels impacts

- Sanctions fiscales.
- Augmentation de l'impôt.

Dispositif de maîtrise

- La maîtrise des risques fiscaux est assurée par la Direction Fiscale groupe, composée de professionnels dédiés. Ils opèrent un suivi constant des réglementations et jurisprudences tant locales qu'européennes en s'entourant de Conseils externes spécialisés.

Risque	Cf. graphique	Niveau	Évol. /N-1
Évolution défavorable de la réglementation immobilière	Réglementation immobilière	Modéré	→

Description

- Les évolutions légales et réglementaires en matière de baux commerciaux ou d'habitation, notamment en matière de durée, d'indexation ou de charges locatives récupérables sont susceptibles d'avoir des conséquences financières négatives pour Covivio.
- À titre d'exemple, afin de limiter la forte hausse des loyers intervenue ces dernières années, la ville de Berlin a voté en février 2020 une loi – aujourd'hui invalidée par la Cour Constitutionnelle allemande – qui prévoyait un gel et un plafonnement des loyers dans la ville pendant 5 ans. L'impact de cette réglementation sur les revenus de locatifs de Covivio pour l'année 2020 avait été estimé à environ - 1%.
- Les politiques d'urbanisme en faveur du Logement pourraient également, dans l'hypothèse d'une reconversion obligatoire des actifs de bureaux en actifs résidentiels, affecter la valeur du patrimoine immobilier tertiaire de Covivio.
- Enfin, les nouvelles contraintes liées au bâti sont également susceptibles d'entraîner une augmentation significative des coûts de construction et de rénovation des immeubles qui affecterait significativement la rentabilité du patrimoine de Covivio dans les zones les moins tendues.
- Les autres risques spécifiques liés aux enjeux environnementaux sont détaillés aux paragraphes 3.1.2.4 et suivants du présent Document.

Synthèse des potentiels impacts

- Évolution défavorable des loyers et des charges.
- Obsolescence du patrimoine : baisse des valeurs et des loyers.
- Augmentation des coûts de construction et de rénovation.

Dispositif de maîtrise

- Covivio bénéficie d'équipes juridiques intégrées suivant de près l'évolution des réglementations immobilières.
- 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 immobilières de Covivio d'objectifs et de plans d'actions associés pour anticiper les réglementations à venir.

Risque	Cf. graphique	Niveau	Évol. /N-1
Risque de fraude, de corruption (et infractions associées), de blanchiment d'argent & risques juridiques et d'image liés	Fraude, corruption, blanchiment	Modéré	↗

Description	Dispositif de maîtrise

- Les activités de Covivio et notamment les activités de vente, d'acquisition, de location et de développement impliquent des mouvements de capitaux importants ainsi que des contacts réguliers entre les collaborateurs de Covivio et des prestataires, intermédiaires et/ou des agents publics locaux.
- Le renforcement du Groupe sur l'hôtellerie opéré en murs & fonds courant 2024 est également susceptible d'augmenter l'occurrence de ces risques, à tout le moins durant la phase d'intégration des processus et personnels des OpCos nouvellement gérées.

Fraude

- Covivio pourrait être victime d'une fraude interne ou externe : utilisation d'accès privilégiés, usurpation d'identité d'un collaborateur, d'un dirigeant, d'un prestataire afin d'obtenir la réalisation d'un virement vers un compte tiers en contrepartie d'une opération réelle ou fictive… En 2023, Covivio a fait l'objet de plusieurs usurpations d'identité, notamment par la création de sites internets factices visant à extorquer des fonds à des tiers, sans que celles-ci n'aient eu de conséquences juridiques ou financières pour le Groupe.

Corruption et trafic d'influence

- Des collaborateurs de Covivio (salariés, mandataires sociaux), directement ou *via* des intermédiaires, pourraient commettre ces infractions dans leur propre intérêt, celui d'un tiers ou celui de Covivio.
- Par exemple, des collaborateurs pourraient accorder des dons, subventions, cadeaux, ou autres avantages divers (recrutement d'un proche…) en vue de l'obtention d'un marché, de tout autre décision favorable d'un agent public, d'un dirigeant d'entreprise ou de toute autre personne décisionnaire dans le cadre d'une vente, d'une acquisition ou d'une prise à bail.
- De même, des collaborateurs de Covivio pourraient se voir attribuer ces mêmes avantages afin de favoriser le recours à un prestataire.
- En cas de fait avéré de corruption ou de trafic d'influence, outre les sanctions prévues par la loi, Covivio pourrait se voir reprocher la faiblesse de son dispositif de prévention des risques tel que défini par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique et faire l'objet de sanctions à ce titre.

Blanchiment d'argent

- Covivio pourrait concourir ou réaliser des opérations impliquant une violation des lois et réglementations françaises ou européennes relatives au gel des avoirs ou aux mesures restrictives (embargos). De même, Covivio pourrait être sanctionné du fait d'un manquement aux dispositions du Code monétaire et financier sur les obligations relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, en ne réalisant pas, par exemple, les diligences appropriées au type d'opération concernée.

Image

- Au-delà des sanctions (administratives, civiles, pénales…) et de leurs impacts financiers, Covivio pourrait, en cas de fraude, de corruption ou de blanchiment avérés, voir son image dégradée, ce qui aurait pour effet de limiter sa capacité à nouer des relations d'affaires et, par conséquent à mettre en œuvre sa stratégie de cession d'acquisitions, de développement ou de location.

Synthèse des potentiels impacts

- Pertes financières.
- Sanctions des autorités administratives ou judiciaires.
- Dégradation de l'image de Covivio et entrave à sa capacité à nouer des relations d'affaires.

- Covivio dispose d'un dispositif de Contrôle Interne structuré dont le fonctionnement est décrit au paragraphe 2.2.
- Les mesures de préventions des risques spécifiques de fraude, de corruption et de blanchiment d'argent sont détaillées au paragraphe 3.4.2 du présent document. Ce dispositif est animé à l'échelle européenne par le *Compliance Officer* groupe.
- Les formations obligatoires dispensées régulièrement à l'ensemble des collaborateurs à l'échelle européenne ainsi que l'ensemble des outils mis à leur disposition (Charte Éthique, système d'alerte, procédures…) contribuent pleinement à une maîtrise croissante de ces risques.

Risque	Cf. graphique	Niveau	Évol. /N-1
Conformité à la réglementation sanitaire et sécuritaire (hôtellerie essentiellement)	Réglementation sanitaire/ sécuritaire	Modéré	↗

Description

- Par son activité, Covivio est exposé à des risques sanitaires (amiante, légionelle) et environnementaux (notamment pollution des sols et sous-sols). 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.
- Par ailleurs, compte tenu de son importante activité de construction (cf. *supra*), Covivio est exposé aux risques liés à la sécurité sur ses chantiers.
- De même, sur son périmètre hôtelier, la diversification de l'offre d'hébergement de Covivio (avec des solutions alternatives entre l'hôtel classique et l'auberge de jeunesse) ainsi que l'offre des services de restauration, principalement en sa qualité d'exploitant, fait peser sur la société différentes obligations et responsabilités liées à la santé et à la sécurité de ses clients, lesquelles ont été renforcées pendant la pandémie de Covid-19.
- Le renforcement du Groupe sur l'hôtellerie opérée en murs & fonds courant 2024 est également susceptible d'augmenter l'occurrence de ces risques, à tout le moins durant la phase d'intégration des processus et personnels des OpCos nouvellement gérées.

Synthèse des potentiels impacts

- Surcoûts de mise en conformité.
- Sanctions des autorités compétentes.
- Dégradation de l'image de Covivio et entrave à sa capacité de nouer des relations d'affaires.

Dispositif de maîtrise

- Covivio bénéficie d'équipes juridiques intégrées suivant de près l'évolution des réglementations en matière de santé et de sécurité.
- Covivio et ses partenaires s'attachent à mettre en place les mesures adéquates afin de garantir la sécurité et la santé des salariés présents sur les chantiers dans un environnement qui les expose à des risques de toute nature : chutes, électrocution, exposition à des produits chimiques, au bruit, aux vibrations…
- Plus généralement, la cellule environnementale de chaque Direction Technique pays applique une politique rigoureuse, notamment en assurant le suivi des diagnostics environnementaux (plomb, amiante, pollution des sols), le suivi des commissions de sécurité pour les hôtels et IGH (immeubles de grande hauteur) du groupe, le suivi des certifications de performance environnementales des actifs (HQE exploitation, Bream In Use) ainsi que des nouvelles certifications de bien-être et de connectivité des immeubles.
- Enfin, Covivio a procédé à la suppression des tours aéroréfrigérantes susceptibles d'amener un risque de présence de légionelles ou à la limitation et au suivi attentif de celles-ci, lorsque celles-ci sont nécessaires.

VII. Risques RH			
Risque	**Cf. graphique**	**Niveau**	**Évol. /N-1**
Risques organisationnels liés à la non-rétention des collaborateurs les plus recherchés sur le marché du travail	**Rétention et développement des talents**	**Modéré**	→

Description

- L'année 2022 avait été caractérisée par une reprise de l'activité post crise sanitaire ainsi que par une recrudescence des embauches à l'échelle européenne : le marché du travail a aujourd'hui retrouvé sa situation d'avant crise dans la plupart des pays européens : en octobre 2024, le taux de chômage corrigé des variations saisonnières de la zone euro était de 6,1%, en légère baisse par rapport au taux de 6,6% enregistré en octobre 2023, avec, néanmoins des disparités notables entre pays et secteurs d'activité [1].
- Les activités déployées au sein du groupe, tant dans les domaines opérationnels que dans les fonctions dites « supports » nécessitent un haut degré de qualification des collaborateurs et/ou concernent des secteurs d'activités particulièrement dynamiques.
- Sur le marché de l'emploi, Covivio se trouve donc en concurrence avec de nombreux autres opérateurs immobiliers (promoteurs, développeurs, entreprises de construction, commercialisateurs…) mais aussi à connotation plus financière (*asset managers*, fonds d'investissement…).
- Outre les difficultés organisationnelles temporaires susceptibles de découler d'un nombre de départs trop important (pertes de savoir-faire, réaffectation de la charge de travail et risques psychosociaux associés…), Covivio pourrait, si une telle tension devait se maintenir à plus long terme, se voir dans la difficulté de mettre en œuvre sa stratégie de façon optimale faute de personnel qualifié et/ou être confrontée à une augmentation significative de sa masse salariale.
- Néanmoins, si certains secteurs souffrent de pénuries structurelles, d'autres, notamment en raison du ralentissement de l'activité de construction, connaissent un fléchissement significatif des tensions sur le marché de l'emploi. Covivio, se trouve ainsi faiblement affectée par ce risque sur ses fonctions immobilières, mais demeure exposée quant à ses fonctions *corporate*. Une reprise de l'activité à moyen terme pourrait toutefois renverser cette tendance.

Synthèse des potentiels impacts

- Risques organisationnels temporaires (perte de savoir-faire) et risques psychosociaux associés.
- Frein au déploiement de la stratégie de Covivio.
- Augmentation de la masse salariale.

Dispositif de maîtrise

- Les enjeux touchant aux compétences ainsi qu'à l'attractivité de Covivio en tant qu'employeur ont été identifiés dans le cadre de la cartographie des risques RSE comme des sujets majeurs pour l'entreprise.
- Les mesures déployées par les Directions des Ressources Humaines de chaque pays sont détaillées dans le paragraphe 3.3.1 du présent document.
- Celles-ci passent notamment par :
  - un suivi régulier des indicateurs RH afin d'analyser les tendances et anticiper les problématiques sociales (départs, absentéisme…)
  - des dispositifs visant à favoriser le dialogue social, prévenir les risques psychosociaux, concilier vie personnelle et vie professionnelle (entretiens de suivi de la charge de travail, accords télétravail…)
  - des plans de formation et de développement (*coaching*, *mentoring*, parrainage des nouveaux arrivants…)
  - un système de rémunération basé sur la performance intégrant une politique d'attribution de parts variables.
  - une attention portée au développement des collaborateurs grâce, notamment, à la promotion interne.
- Des actions d'identification (*people review*, plans de succession) et de fidélisation des collaborateurs clefs (intéressement long terme en actions Covivio) sont également déployées à l'échelle européenne.
- Covivio a également développé sa visibilité sur le marché de l'emploi en lançant dès septembre 2019 sa marque employeur. Les 27 ambassadeurs du groupe (en France, en Allemagne et en Italie) en constituent la pierre angulaire : participation aux forums grandes écoles, proposition des profils à recruter, intervention sur les différents réseaux afin de promouvoir Covivio (LinkedIn, jobteaser, campagnes de publicité…).

2.1.3 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 précédent paragraphe 2.1.2 ainsi que dans le chapitre 3 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Il constitue le Rapport de Durabilité de Covivio répondant aux dispositions de la CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*) transposée en droit français par l'ordonnance du 6 décembre 2023 et le décret n° 2023-1394 du 30 décembre 2023.

Il intègre également les obligations liées à l'entrée en vigueur du Règlement Taxonomie (UE) 2020/852, de ses actes délégués concernant les six grands objectifs environnementaux et l'Article 8 précisant les modalités des indicateurs à publier dans ce cadre.

Ce reporting détaille le plan de transition de Covivio en cohérence avec une trajectoire 1,5 °C pour ses activités directes et « Well-below 2 °C » pour la totalité de ses activités en Europe en ligne avec les principes de l'Accord de Paris de 2015 et le cadre de reporting climat impulsé par la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) et en suivant les principes de reporting de l'ESRS (*European Sustainability Reporting Standard*) E1 sur le climat.

(1) *Source : Eurostat*

2.2 Politiques de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité

2.2.1 Objectifs, périmètre et référentiel

2.2.1.1 Objectifs et limites

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

Il vise plus particulièrement à s'assurer que :

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

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

2.2.1.2 Périmètre sous revue

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

2.2.1.3 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.

2.2.2 Composantes du dispositif

2.2.2.1 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.

2.2.2.1.1 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.

2.2.2.1.2 Sécurisation des systèmes d'information

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

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

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

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

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

1. Un plan de secours existant, permettant de remédier à tous types d'atteintes matérielles ou immatérielles des systèmes d'informations grâce, notamment, aux sauvegardes quotidiennes qui sont conservées hors des locaux d'exploitation des principaux serveurs.
2. Un plan de continuité d'activité, a été élaboré conjointement par les équipes de la direction des Systèmes d'Informations et de la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes de Covivio, avec l'appui du leader mondial des solutions de continuité d'activité. Le plan de continuité d'activité est décrit dans une procédure spécifique. Il couvre notamment le secours informatique, en cas d'incident IT entraînant un non-fonctionnement de l'informatique pour les collaborateurs. Des tests sont effectués annuellement, pour s'assurer de l'efficacité du dispositif.
3. Des tests réguliers d'intrusion effectués par une société prestataire spécialisée, afin de s'assurer de la plus grande sécurité du système d'informations. L'ensemble des recommandations émises lors des tests fait l'objet d'un suivi régulier jusqu'à leur mise en œuvre.
4. Une cartographie des risques cyber, réalisée avec l'aide d'un prestataire spécialisé dans ce domaine. Celui-ci a souligné que de nombreux éléments de maîtrise étaient en place dans le Groupe et les recommandations sont prises en compte.
5. Des formations et sensibilisations aux risques cyber, réalisées plusieurs fois par an auprès de l'ensemble des collaborateurs du Groupe, leur rappelant les bonnes pratiques et comportements à adopter.

6. Une Charte informatique, diffusée et annexée au Règlement Intérieur de Covivio :
   - La Charte est avant tout un code de bonne conduite, qui précise les principes de bon usage des ressources informatiques et numériques et rappelle les sanctions encourues par les éventuels contrevenants.
   - Elle définit le périmètre de responsabilité des utilisateurs et de l'entreprise, en accord avec la législation, afin de garantir un usage approprié des ressources informatiques de l'entreprise et des services Internet.
   - Elle participe à l'intégrité du système d'informations, à savoir la sécurité et la confidentialité des données, mais également la sécurité des équipements.
7. La nomination d'un RSSI externe, chargé de s'assurer de la Sécurité des Systèmes d'Information.
8. L'élaboration d'une PSSI : Politique de Sécurité du Système d'Information. qui a été revue et mise à jour et approuvée par le Comex en 2024
9. La mise en place d'un guide de bonnes pratiques sur l'utilisation de l'Intelligence Artificielle (IA) et des formations adéquates réalisées auprès des collaborateurs.

2.2.2.1.3 Des procédures actualisées, validées et diffusées

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

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

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

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

Toute procédure (création, actualisation, abrogation) fait l'objet d'une présentation à un comité *ad hoc* composé de membres représentant les différents métiers du Groupe (opérationnels et supports) choisis en fonction de leur expertise et de leur connaissance du fonctionnement de l'entreprise. Les procédures sont ensuite validées en Comité de Direction.

Pour renforcer leur validité et leur pertinence, les procédures sont cosignées par la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, et par le membre du Comité de direction de rattachement de la procédure.

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

2.2.2.1.4 Formation des collaborateurs

La direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes organise des séances de formation dites « Les Matinales du process ». Elles s'adressent à l'ensemble des collaborateurs afin de les sensibiliser aux :

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

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

En 2024, ces formations ont porté plus particulièrement sur la lutte contre la fraude, la cybercriminalité, la corruption et la protection des données personnelles, en ce compris les bonnes pratiques en matière d'utilisation des outils d'Intelligence Artificielle.

2.2.2.1.5 Un dispositif éthique et de conformité établi

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

Covivio bénéficie ainsi d'une Charte Éthique - tenant Lieu de Code de Conduite au sens de la Loi Sapin 2- régulièrement mise à jour.

L'ensemble du dispositif est plus amplement décrit au paragraphe 3.4 du présent Document.

2.2.2.2 Une organisation structurée

2.2.2.2.1 Cartographie des risques

Covivio réalise depuis plus de dix ans des cartographies des risques lui permettant d'avoir une meilleure connaissance des événements pouvant nuire aux résultats de l'entreprise, de suivre leur évolution et de renforcer leur maîtrise. Les risques significatifs sont présentés aux paragraphes 2.1 et suivants du présent Document. En sus de la cartographie des risques généraux, une cartographie des risques de corruption est également réalisée et actualisée conformément à la loi Sapin 2. Cette cartographie a fait l'objet d'une actualisation en 2024 avec l'aide d'un conseil externe.

2.2.2.2.2 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, par la gestion des incidents avérés, pour éviter leur répétition, et en contenir les conséquences.

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

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

2.2.2.3 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.

2.2.2.3.1 Contrôle des risques sur investissements, cessions et financements

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

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

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

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

En 2024, un Comité d'Engagement Immobilier (instance interne) a également été créé. Celui-ci a pour fonction, notamment, de valider en amont l'ensemble des études préalables à la réalisation de tout projet de développement.

2.2.2.3.2 Contrôle des activités du Groupe

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

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

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

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

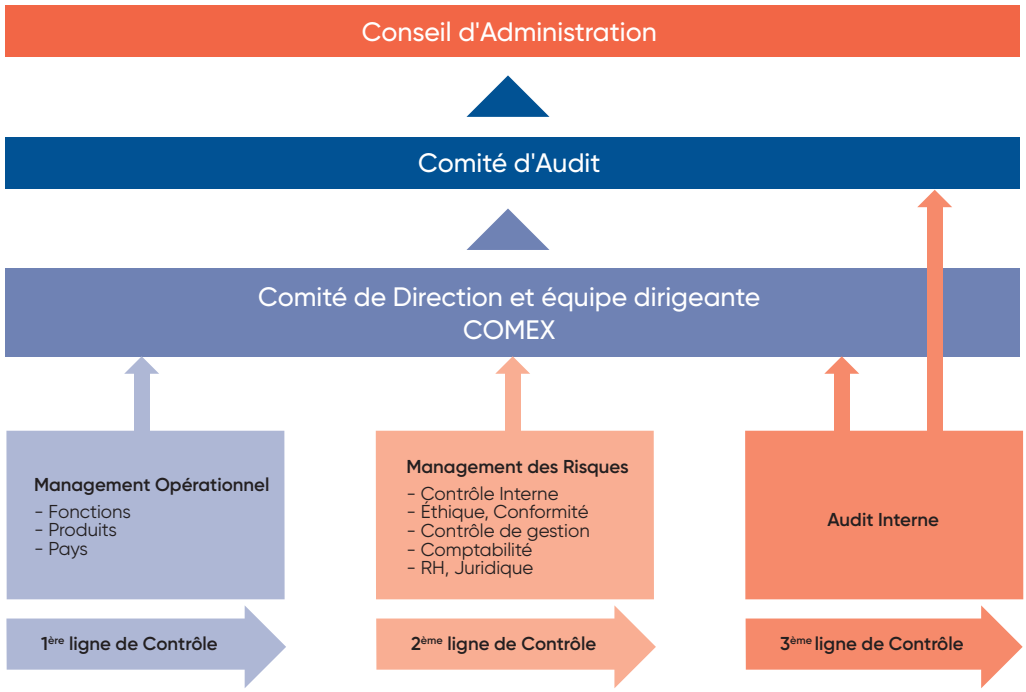
Les directions fonctionnelles sont contrôlées mensuellement sur la maîtrise de leurs dépenses et le respect de leur budget.

2.2.2.3.3 Un organisme de vigilance en Italie

Covivio s'est conformé aux dispositions du décret législatif 231 de 2001, « *Modello* 231 », pour son établissement stable en Italie. Il s'appuie ainsi sur un Organisme de Vigilance composé d'un membre nommé par le Conseil d'Administration de Covivio. Il est le garant de l'application et de l'actualisation du *Modello 231* et suit les « activités sensibles » présentant des risques en termes de corruption, délits d'initiés, blanchiment d'argent, sécurité et santé du personnel.... Il est régulièrement informé -et peut être saisi par toutes les parties prenantes de l'entreprise via un système de *workflow*- de l'ensemble de ces activités ainsi que de toute violation présumée ou avérée des dispositions du *Modello* et/ou de la Charte Éthique du Groupe.

2.2.2.4 Niveaux de contrôle et intervenants

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



2.2.3 Le contrôle interne de l'information comptable et financière

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

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

2.2.3.1 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.

2.2.3.2 Acteurs et 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.

2.2.3.3 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.

2.2.3.4 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 liasses.

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.

2.2.3.5 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 Conseil d'Administration.

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

2.2.4 Dispositif assurantiel

2.2.4.1 Politique générale

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

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

En 2024, les polices ont été renouvelées avec des niveaux de garanties maintenus et des hausses tarifaires maîtrisées. Covivio compte ainsi parmi ses partenaires assurantiels des compagnies de premier plan dont notamment Allianz, Chubb, Zurich, MMA, Liberty Mutual, XL/Axa, Generali, AIG et ACE Europe.

2.2.4.2 Description des niveaux de couverture

2.2.4.2.1 Assurances du patrimoine immobilier

Les portefeuilles immobiliers sont assurés en valeur de reconstruction à neuf avec des extensions de garanties en « pertes indirectes » et « pertes de loyers/pertes d'exploitation ». Les limitations contractuelles de garanties des polices souscrites sont toutes adaptées aux spécificités et à la valeur du patrimoine couvert.

Par ailleurs, conseillé et assisté annuellement par les services de prévention en ingénierie de ses assureurs, Covivio met en œuvre les diligences requises pour répondre aux recommandations des assureurs et maintenir ses actifs dans un contexte permanent de sécurité en matière d'incendie et d'assurabilité sur le marché de l'assurance. Les programmes d'assurances de Covivio s'appliquent en Liberté de Prestation de Services (LPS) permettant ainsi de couvrir les actifs de Covivio situés dans l'Espace Économique Européen et UK.

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

2.2.4.2.2 Assurance de responsabilité civile

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

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

2.2.4.2.3 Assurances des autres risques

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

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

2.2.4.2.4 Assurances du patrimoine professionnel (bureaux, informatique, véhicules)

Les actifs professionnels de Covivio qui comprennent les murs des bureaux que la société exploite, ainsi que leur contenu (mobilier, aménagement) et matériel informatique, sont assurés par des polices spécifiques offrant à Covivio des garanties étendues à divers événements. Le contrat d'assurance spécifique aux dommages susceptibles d'affecter les systèmes d'information de Covivio prévoit notamment une couverture pour frais supplémentaires qui a été adaptée aux conditions et particularités du « Plan de Continuité d'Activités » de la société. Les véhicules de société sont quant à eux couverts en tous risques par une police « flotte-auto » dont les caractéristiques d'assurances sont revues annuellement et les véhicules personnels dont les collaborateurs font usage ponctuellement dans l'exercice de leurs missions sont couverts par les garanties d'une police « Auto-mission ».

2.3 Évolutions et perspectives 2025

Dans le prolongement des actions déployées en 2024, la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes s'assurera en 2025 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 *cyber*, ainsi que le respect de la réglementation relative à la protection des données personnelles ainsi qu'à l'utilisation de l'Intelligence Artificielle dans le cadre de la transformation digitale du Groupe et de son exposition croissante au secteur hôtelier en « murs & fonds », constitueront également des enjeux importants pour l'année 2025.



Urban Garden Issy-Les-Moulineaux
© Covivio / DR

3

Rapport de durabilité

3.1 Introduction 104

Le Développement Durable chez Covivio en quelques dates clés 104

3.1.1 L'éditorial du Directeur Général 106

3.1.2 Informations générales (ESRS 2) 107

3.1.3 Lutte contre l'obsolescence des actifs (Enjeux sectoriel) 135

3.2 Informations environnementales 144

3.2.1 Changement climatique (ESRS E1) 144

3.2.2 Pollution (ESRS E2) 184

3.2.3 Ressources aquatiques et marines (ESRS E3) 190

3.2.4 Biodiversité (ESRS E4) 202

3.2.5 Gestion des ressources et économie circulaire (ESRS E5) 217

3.2.6 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable 231

3.3 Informations sociales 240

3.3.1 Effectifs propres (ESRS S1) 240

3.3.2 Conditions de travail et respect des Droits Humains sur la chaîne de valeur (ESRS S2) 267

3.3.3 Communautés affectées (ESRS S3) 275

3.3.4 Consommateurs et utilisateurs finaux (ESRS S4) 285

3.4 Informations liées à la conduite des affaires (ESRS G1) 297

3.4.1 Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence (GOV-1) 298

3.4.2 Politiques liées à la conduite des affaires et à la culture d'entreprise (G1-1) 300

3.4.3 Chaîne d'approvisionnement et pratiques de paiement (G1-2) 304

3.4.4 Prévention des risques de corruption et de versement de pots-de-vin (G1-3) 305

3.4.5 Indicateurs liés à la conduite des affaires (G1-4) 305

3.4.6 Représentation d'intérêts et lobbying (G1-5) 307

3.4.7 Délais de paiement des fournisseurs (G1-6) 308

3.5 Performance RSE 309

3.5.1 Tableaux de concordance 309

3.5.2 Annexe Liste des actifs et respect des critères Green Bonds 318

3.5.3 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne 320

3.6 Vérification des informations extra-financières 326

3.6.1 Certification des informations en matière de durabilité 326

3.6.2 Vérification du tiers indépendant – Green Bonds Covivio 332

3.1 Introduction

Le Développement Durable chez Covivio en quelques dates clés

Loi de transition énergétique
Accord de Paris

2015

Publication du Livre Blanc Achats et signature de la Charte RFR
1er site en exploitation labellisé BiodiverCity
Covivio A-Leader au CDP

2016

Emission du 1er Green Bond (500M€)
Trophée Cube 2020 (performance énergétiques) pour un immeuble Covivio

Directive européenne sur la transparence RSE

2014

Rédaction de 2 cahiers des charges Biodiversité
Le rapport DD 2013 reçoit l'EPRA d'Or
(idem chaque année depuis)

Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires

2013

Première ACV sur un développement et une rénovation
Livraison du 1er hôtel vert (HQE)
Sept 1er immeubles certifiés BREEAM In-Use1er

Décret annexe verte

2011

Lancement de la politique Achats Responsables
Signature du Global Compact
Covivio inclus dans le FTSE4Good

Décret Transparence RSE

2012

Mise en ligne de la 1ère COP sur le site du pacte Mondial
Déploiement de la politique Achats Responsables

Loi Grenelle II

2010

Première annexe verte
Première ACV
Signature de la Charte de la Diversité

Loi Grenelle I

2009

Cartographie environnementale et énergétique du parc
Lancement du programme Passerelle

2008

Lancement de la politique RSE
Livraison de DS Campus, 1er immeuble certifié HQE de Covivio

Légende

Réglementation
Stratégie
Faits marquants

Décret sur la transparence RSE

2017

Cahier des charges GTB « ouvertes »
Rédaction du Plan de mobilité

Entrée en vigueur de la DPEF

2018

Trajectoire 2° C approuvée SBTi
Mise à jour de la Politique Achats Responsables
Cartographie des risques RSE Groupe

Loi Pacte
Décret tertiaire

2019

Expression de la Raison d'Être
Déploiement Supervision énergétique
HQE Exploitation sur 100% du résidentiel allemand

Règlement Taxonomie
Arrêté méthdode décret tertiaire

2020

Cartographie risques RSE liés aux achats
Analyse de résilience du parc
Air Quality Challenge européen avec EDF

Entrée en vigueur de la taxonomie

2021

Mise à jour de la trajectoire carbone
CARE Program : bien-être et sécurité des clients
GRESB : Global Sector Leader

Alignement taxonomie sur les objectifs climat
Déclaration OPERAT

2022

Global Biodiversity Score
Chiffrage CAPEX verts liés à la trajectoire carbone
100% d'obligations vertes
Label Best Managed Company
1er Rapport Climat

2023

Directive CSRD
Elargissement de la politique Achats Responsables à l'Europe
Green Bond Framework Covivio Hotels
Covivio 4 Climate
Programme EcoWater

FAITS MARQUANTS 2024

Entrée en vigueur de la CSRD
Directive CS3D sur le Devoir de Vigilance
Pleine application de la taxonomie européenne

Définition d'une stratégie Nature et publication du 1er Rapport Nature
Actualisation de l'étude d'impact socio-économique
Plan d'actions RSE initié sur Wellio

Covivio rejoint la CDP Climate A-List
Label BBCA Exploitation pour Thaïs et Silex 1, parmi les premiers immeubles labellisés
Intégration de l'activité hôtelière au reporting RSE suite au renforcement de cette activité

3.1.1 L'éditorial du Directeur Général

Sécheresses, canicules, feux de forêt, inondations : les conditions météorologiques extrêmes ont atteint de nouveaux sommets [1] en 2024, avec leur cortège de drames humains. Dans ce contexte, la réglementation européenne a continué de se renforcer progressivement, pour tenter de contenir le réchauffement climatique (qui atteint +1,3 °C en 2024), réduire les pollutions, l'usage du plastique, etc. Ou encore pour normer le reporting RSE, avec la mise en place de la CSRD [2], qui nécessite de collecter un grand nombre de données.

Notre reporting RSE consacré à l'année 2024 est le premier rédigé dans le respect des dispositions de la CSRD. Covivio possédait déjà un reporting RSE complet et transparent, dépassant le cadre de la DPEF [3] et répondant aux différentes sollicitations des parties prenantes en s'appuyant sur les meilleurs standards internationaux. Dès 2023, nous avons commencé à nous préparer à la mise en place de la CSRD avec l'analyse de double matérialité et en conduisant un examen des écarts sur l'ensemble des enjeux. Pour cela, nous nous sommes appuyés sur la gouvernance RSE du Groupe et avons mené de nombreux ateliers et entretiens en interne.

Au-delà de la réponse formelle à des normes, notre stratégie ESG a continué en 2024 à s'enrichir et à faire progresser le Groupe dans plusieurs domaines que nous considérons comme essentiels.

D'abord du point de vue des initiatives contribuant à l'atteinte de nos trajectoires carbone et énergétique, avec notamment l'élaboration et le déploiement de plans d'investissement en faveur des performances environnementales des immeubles. En 2024, quelques 40 M€ de CAPEX d'efficacité énergétique sur le patrimoine existant et un total de 84 % de CAPEX alignés à la taxonomie ont été investis. Ces efforts ont permis d'atteindre cette année une réduction des émissions de carbone du Groupe de 28 % par rapport à 2010, en ligne avec l'objectif de - 40 % d'ici fin 2030. Sur notre portefeuille hôtelier, l'acquisition de fonds de commerce va dans le sens d'une maîtrise plus large des actions conduites pour en améliorer la performance environnementale.

Autre réalisation majeure pour Covivio, l'élaboration de notre stratégie Nature, fruit de plus de deux années de travaux et synthèse de nos politiques et actions conduites en matière de climat et de biodiversité, eau, économie circulaire. Un travail collaboratif mené à l'échelle européenne avec les équipes opérationnelles et l'implication de la gouvernance à chaque étape du projet, tant au niveau du COMEX que du Conseil d'Administration, via son Comité RSE. Cette stratégie Nature, basée sur une approche holistique, répond à plusieurs de nos enjeux matériels qui ressortent de l'analyse des impacts, risques et opportunités du Groupe. Notre rapport Nature, aligné au plus près des recommandations de la TCFD et de la TNFD [4], présente les 21 objectifs pluriannuels retenus.

21, c'est aussi le nombre d'associations auxquelles notre fondation d'entreprise apporte son soutien, avec pour objectif commun l'égalité des chances. Sur le terrain social et sociétal aussi, Covivio poursuit donc ses engagements.

L'année 2025 s'ouvre quant à elle avec un certain nombre d'incertitudes quant aux modalités d'une simplification du Pacte vert pour l'Europe et des réglementations associées. Au-delà des fréquents changements réglementaires, Covivio et ses filiales maintiennent leurs objectifs RSE, et continuent de se transformer, avec l'adhésion et l'engagement de toutes les strates de l'entreprise.

L'agilité et la capacité d'adaptation, notre culture des partenariats et de l'innovation, sont autant d'atouts qui permettent à Covivio d'anticiper et de s'adapter à des situations sans cesse changeantes, tout en restant fidèle à ses convictions et à ses valeurs.

Christophe Kullmann
Directeur Général

(1) When Risks Become Reality: Extreme Weather In 2024 – World Weather Attribution
(2) CSRD : Corporate Sustainability Reporting Directive / Directive RSE
(3) Déclaration de Performance Extra Financière
(4) TCFD / TNFD : Taskforce on Climate / Nature Financial-related Disclosures

3.1.2 Informations générales (ESRS 2)

3.1.2.1 Périmètre et méthodologie du reporting de durabilité (ESRS 2 BP-1/2)

Chaque année, le chapitre RSE (chapitre 3) du document d'enregistrement universel (DEU) de Covivio rend compte de la stratégie de Développement Durable du Groupe. La présente déclaration de durabilité a été établie par Covivio dans le respect des dispositions la directive européenne *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD) et ses 12 normes européennes d'informations de durabilité (*European Sustainability Reporting Standards* ou ESRS). Les dispositions de la directive CSRD ont été transposées en droit français par l'ordonnance du 6 décembre 2023 et le décret n° 2023-1394 du 30 décembre 2023. Le renforcement des exigences de reporting de durabilité des sociétés est un élément clé du Pacte Vert pour l'Europe. L'objectif principal de la CSRD est d'harmoniser le reporting de durabilité des entreprises et d'améliorer la disponibilité et la qualité des données ESG (environnementales, sociales et de gouvernance) publiées.

Ces informations ont été établies dans un contexte de première application des articles précités caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes et l'absence de pratiques de référence notamment pour l'analyse de double matérialité. Ces incertitudes concernent notamment le traitement des émissions de gaz à effet de serre liées aux locataires des immeubles, comptabilisées au scope 3 des émissions de gaz à effet de serre (voir section 3.2.1.6 / Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2, 3 et émissions totales de GES (E1-6)). Le contexte de première année d'application est également caractérisé par l'estimation d'une partie des données des consommations d'énergie (voir section 3.2.1.5 / Consommation d'énergie et mix énergétique (E1-5)) et de production et traitement des déchets (voir section 3.2.5.5.1 / Production et traitement des déchets sur le patrimoine en exploitation), ainsi que par un premier exercice de reporting des données sociales sur le périmètre murs et fonds de Covivio Hotels (voir section 3.1.2.5 / Plan d'action (MDR)).

Malgré les incertitudes soulignées, le rapport de durabilité a été préparé et présenté conformément aux exigences des ESRS, des améliorations sont d'ores et déjà attendues afin d'améliorer la qualité du reporting :

- une meilleure compréhension des exigences à venir avec la publication de *guidance* et Q&A de la Commission européenne (notamment la *guidance* relative au plan de transition) ;
- amélioration de la qualité de la donnée source sur certains indicateurs, permettant aussi d'améliorer les estimations pouvant être réalisées ;
- des informations de *benchmarks* aujourd'hui limitées qui devraient émerger avec l'augmentation des entreprises qui publient/reportent de l'information répondant à la CSRD ;
- stabilisation des pratiques de reporting, notamment concernant la taxonomie.

Les 12 normes ESRS

Normes transverses	Environnement	Social	Gouvernance
ESRS 1 **Exigences générales**	ESRS E1 Changement climatique	ESRS S1 Effectifs propres	
ESRS 2 **Informations générales**	ESRS E2 Pollution	ESRS S2 Travailleurs sur la chaîne de valeur	
	ESRS E3 Eau et ressources marines	ESRS S3 Communautés affectées	ESRS G1 Conduite des affaires
	ESRS E4 Biodiversité et écosystèmes	ESRS S4 Consommateurs et utilisateurs finaux	
	ESRS E5 Ressources et économie circulaire		

Autres législations et cadres de référence

Covivio se réfère depuis plusieurs années aux recommandations de l'European Public Real Estate Association (EPRA) pour l'élaboration de ses reportings financier et de durabilité. Le tableau de conformité aux recommandations EPRA est présenté à la section 3.5.1. Covivio adhère également au cadre de la GRI Standards, celui du SASB [1] (3.5.1) ainsi qu'aux TCFD ET TNFD, dont le Groupe est devenu supporter respectivement en mars 2023 et décembre 2024.

Ce chapitre 3 du DEU (document d'enregistrement universel) détaille les objectifs et actions qui relèvent de la stratégie bas-carbone de Covivio et présente notamment les consommations d'énergie et les émissions de CO_2 liées à l'usage des bâtiments, corrigées des conditions climatiques. Chaque année, Covivio présente un reporting précis des émissions de gaz à effet de serre par activité, en retraçant notamment les enjeux liés au climat, en lien avec l'obligation de réalisation d'un bilan à gaz à effet de serre introduite par la loi Grenelle II.

Depuis 2017, ce reporting s'inscrit dans la dynamique des 17 Objectifs de Développement Durable (dont l'ODD 13 « Lutte contre le changement climatique ») définis par les Nations Unies. Il rassemble les informations relatives à la prise en compte par l'entreprise des 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 pour le Groupe (3.2.1.9) Néanmoins, depuis 2017, Covivio consacre différents travaux d'évaluation spécifiques plus approfondis. Des actions souvent conduites en coordination avec les grands comptes locataires, des associations et des initiatives de premier plan (Alliance HQE, association BBCA, Orée, Sekoya).

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 4, section 4.2.6.9.3 décrit les politiques et actions mises en place pour se conformer à la réglementation fiscale des pays dans lesquels Covivio exerce. La liste des sociétés consolidées est présentée au chapitre 4, section 4.2.3.3 du présent document. Par ailleurs, considérant la

(1) *Sustainability Accounting Standards Board.*

nature des activités de Covivio, telles que détaillées dans le présent document et plus particulièrement dans son modèle d'affaires (3.1.2.3), 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. En lien avec la loi n° 2023703 du 1er août 2023 modifiant l'article L. 2251021 du Code de commerce visant à promouvoir le lien Nation-armée et à soutenir l'engagement dans les réserves, le Groupe prévoit une autorisation d'absence pour les salariés réservistes dans le cas où un salarié se déclarerait auprès de la Direction des Ressources Humaines. À date, cela n'a pas d'impact sur la performance financière du Groupe compte tenu de l'absence d'effectif déclaré auprès de Covivio.

Périmètre de reporting

La présente déclaration de durabilité couvre le périmètre des activités consolidées, en cohérence avec le rapport financier de Covivio. Ce reporting couvre, dans la mesure du possible, la chaîne de valeur en amont et en aval de l'entreprise (3.1.2.3). Il porte en effet à la fois sur les relations avec les différentes parties prenantes amont (fournisseurs, territoires, conseils, etc.), et, en aval, sur la stratégie partenariale de Covivio, qui constitue l'une des clés de son succès, en particulier avec les locataires, les organismes de financement, etc.

Les écarts, à la marge, entre les périmètres de reporting financier et extra-financier sont précisés dans les sections concernées lorsqu'ils existent. Ce chapitre 3 prend également en compte les dispositions déjà publiées dans le cadre du règlement européen de la Taxonomie « verte » européenne.

Afin de refléter la stratégie du Groupe, les éléments reportés dans les pages suivantes sont présentés de la manière suivante : Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne, Hôtels Europe. Dans une logique de réconciliation avec les états financiers, d'autres catégories sont identifiées mais non intégrées aux indicateurs de suivi publiés jusque-là (pour les indicateurs eau/énergie/déchets) : actifs atypiques, sièges sociaux, livraisons récentes.

Le reporting environnemental est adossé au périmètre de contrôle financier. Pour les indicateurs environnementaux, une distinction est faite selon le mode de gestion effectué par Covivio :

- **Contrôle opérationnel :** c'est le périmètre visé par les recommandations de l'EPRA. Il s'agit des parties communes des immeubles multilocataires, sur lesquelles les équipes de Covivio ou de ses filiales ont la gestion directe. Ce périmètre inclut également les sièges sociaux de Covivio en Europe. Les informations environnementales concernant les parties communes et équipements communs sont collectées en interne auprès des services de *property management* pour le compte de l'entité propriétaire. Il s'agit des scopes 1 et 2 de Covivio (émissions directes liées à la consommation énergétique du périmètre géré directement et payée par Covivio). Suite à l'acquisition de nouveaux fonds de commerce hôteliers en 2024, le périmètre « contrôle opérationnel » inclut désormais les hôtels pour lesquels les fonds sont gérés par Covivio Hotels (lesquels étaient précédemment inclus dans le périmètre hors contrôle opérationnel).
- **Hors contrôle opérationnel :** cela concerne le périmètre d'immeubles ou parties d'immeubles pour lesquels Covivio ou ses filiales n'ont pas la gestion directe, assurée par le locataire (chaîne de valeur – actifs loués en aval), auprès duquel les consommations d'énergie et d'eau, volume de déchets (si disponible) sont collectés. Il s'agit soit des parties privatives des immeubles multilocataires, soit des immeubles monolocataires (hôtels et bureaux). Ces classes d'actifs, ainsi que le résidentiel allemand, constituent pour Covivio le scope 3 lié à la consommation énergétique des bâtiments détenus.

Les périmètres et modes de calcul sont détaillés dans deux protocoles de reporting : l'un consacré aux indicateurs environnementaux et l'autre aux indicateurs sociaux. Ils sont en ligne sur le site de Covivio. Sauf précisions contraires, les données présentées dans ce reporting sont fournies à périmètre courant. Les principales règles de calcul, estimations et sources de données sont rappelés dans les ESRS concernés, notamment sur les ESRS E1, E3, E5 intégrant le reporting environnemental des actifs détenus. Sur une majorité de points de données quantitatives, Covivio dépend de sa chaîne de valeur (locataires et fournisseurs) pour obtenir les informations nécessaires à la production de son reporting. Certaines informations sociales non disponibles auprès des opérateurs hôteliers seront collectées en 2025 à la suite de ce premier exercice de reporting. Par ailleurs, les données de flux concernant le portefeuille résidentiel allemand correspondent aux données de l'année la plus récente en s'alignant sur les régularisations de charges.

Les informations contenues dans le chapitre RSE du présent document sont, à la connaissance des personnes responsables de la préparation de ce rapport, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée de son contenu. En outre, le chapitre RSE de l'URD de Covivio ne fait pas cette année, comme les années précédentes, l'objet d'exemption de divulgation.

Horizons temporels

Dans les pages du présent chapitre RSE, les horizons temporels sont définis comme suit :

Horizon	Temporalité	Périmètre couvert
Court-terme	< 1 an	Périmètre privilégié pour les actions ne nécessitant pas une analyse poussée ni un haut niveau de validation de la gouvernance.
Moyen-terme	2-5 ans	Le plan d'action RSE est découpé en séquences de 5 ans afin de faire un point d'étape sur les objectifs à plus long terme.
Long-terme	6-10 ans	Horizon considéré pour les projets de plus grande envergure (y compris concernant les développements) nécessitant l'utilisation de scénarios prospectifs et d'une vision long-terme sur les évolutions réglementaires et de marché.
Très long-terme	> 10 ans	Bien que lointain et non défini par la CSRD, le travail à très long-terme est nécessaire pour appréhender les risques de manière complète, notamment ceux liés au climat, afin d'appréhender les IRO potentiels et adapter la stratégie.

Ces définitions sont conformes avec l'ESRS 1 et au séquencement du plan d'action RSE de Covivio. Si un horizon temporel différent devait être utilisé dans l'un des développements de ce chapitre, il ferait l'objet d'une mention spécifique.

Engagement de transparence auprès des parties prenantes

En 2022 et 2023, Covivio a publié un rapport Climat. Celui-ci est devenu un rapport Nature en 2024, en articulant avec cohérence les politiques et réalisations de Covivio répondant aux enjeux environnementaux matériels du Groupe (climat, biodiversité, eau, économie circulaire). Ces rapports sont disponibles sur son site Internet.

	Document d'enregistrement universel	Rapport Nature	Covivio Online	Le Magazine	Charte Éthique	Charte Achats Responsables
Cibles/Parties prenantes	Investisseurs / Banques / Analystes ISR / AMF / Actionnaires individuels / ONG	Investisseurs / Banques / Analystes ISR / AMF / Actionnaires individuels / ONG	Investisseurs / ISR / Clients et partenaires / Fournisseurs / ONG / Collaborateurs / Société civile	Investisseurs / ISR / Clients et partenaires / Banques / Fournisseurs / Actionnaires / Collaborateurs / Société civile / ONG	Collaborateurs / Société civile / Actionnaires / ONG / Agences de notation	Fournisseurs / Certificateurs / Clients et partenaires / Collaborateurs / Société civile
Où trouver l'information ?	Publications – Covivio	Publications - Covivio	covivio.eu / Linkedin	Publications – Covivio	Publications - Covivio	Publications - Covivio

Covivio a également adopté et publié :

- une Politique Environnementale : en 2022, mise à jour en 2025 ;
- une Politique Droits Humains : en 2024.

Fiabilité et véracité des informations produites

Covivio s'attache à produire des données les plus fiables possibles, en recourant à plusieurs niveaux d'analyse, de contrôles de cohérence et de validation. Toutefois, une incertitude réduite à zéro n'existe pas, en particulier concernant les données environnementales des immeubles pour lesquels Covivio n'a pas la gestion directe. Covivio ne peut donc garantir une absence totale d'incertitude, pour les résultats présentés comme pour les objectifs futurs. Les procédures de contrôle interne des informations de durabilité sont décrites plus bas (3.1.2.2.5). Elles suivent les pratiques du Groupe en matière de gestion des risques et visent à assurer la fiabilité des informations produites. Si des changements dans la préparation ou la présentation des informations sur la durabilité devaient intervenir, Covivio expliquerait les raisons de ces modifications intervenant pour l'avenir et, le cas échéant, fournirait si besoin les chiffres retraités pour l'année précédente. De même, si une erreur significative devait être identifiée pour le reporting RSE d'une ou plusieurs période(s) antérieure(s), celle-ci donnerait lieu à une information dans le Rapport de Durabilité avec, si cela est possible, les éléments correctifs et l'origine de l'erreur.

Dans chaque ESRS, Covivio intègre les métriques quantitatives et montants monétaires mesurés à ce jour. Les niveaux d'incertitude ou les justifications d'absence de données sont précisés dans les sections concernées. La principale source d'incertitude provient des données de la chaîne de valeur, en particulier concernant les consommations d'eau et d'énergie et la production de déchets. Conformément au protocole de reporting environnemental de Covivio, les consommations sont collectées par la Direction Développement Durable du Groupe auprès des services de *Property Management* et exploitants (factures portant sur les parties communes), locataires, producteurs ou distributeurs d'énergie et d'eau. Après consolidation, ces données sont retraitées pour y apporter des corrections climatiques (hiver et été) afin de rendre les résultats comparables d'une année sur l'autre. Les données sont analysées en interne, donnant lieu à des investigations auprès des interlocuteurs concernés, puis à une vérification par un tiers indépendant (Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2024). La systématisation de l'automatisation de la remontée des données est une piste de travail afin d'assurer l'exactitude des données et de réduire la charge de reporting associée au processus actuel.

Recours à des estimations

Les calculs d'estimation de données manquantes sont explicités dans les protocoles de reporting environnementaux et sociaux de Covivio. Lorsque des données sont issues d'une estimation, celle-ci est clairement indiquée dans les tableaux de reporting ou dans la partie narrative où les données sont présentées.

Les estimations concernent principalement :

- consommations d'eau et d'énergie : pour les mois pour lesquels la donnée n'est pas disponible à temps (décembre sur l'énergie, dernier trimestre sur l'eau) ;
- production de déchets : la donnée est disponible pour les actifs bénéficiant d'un contrat spécifique de ramassage des déchets. En cas contraire la donnée est systématiquement estimée sur la base de la fréquence des collectes et volumes collectés ;
- extrapolation de données sur certains indicateurs sur la base d'échantillons représentatifs (exemple : l'accessibilité des transports en commun sur le portefeuille résidentiel allemand).

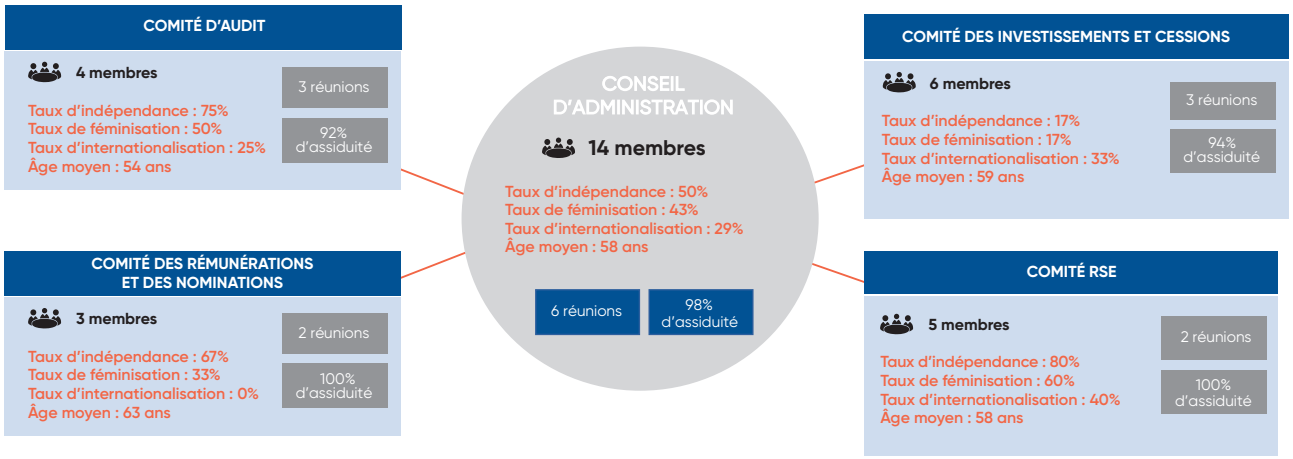
Ressources et moyens mis en œuvre

Le présent reporting a été préparé avec le concours des directions fonctionnelles et opérationnelles du Groupe œuvrant à différents échelons de l'entreprise. Des acteurs relais RSE dans chacune des activités (niveaux opérationnels et fonctionnels) interviennent pour communiquer périodiquement à la Direction Développement Durable du Groupe les informations utiles au reporting mensuel, trimestriel ou annuel selon les cas. Les différentes ressources mises en œuvre sont détaillées dans chaque ESRS en lien avec les plans d'actions.

3.1.2.2 Une gouvernance des enjeux de durabilité ancrée dans l'organisation du Groupe (GOV)

La gouvernance de Covivio repose sur une structure à Conseil d'Administration, avec dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, garantissant ainsi un équilibre efficace des pouvoirs entre, d'une part, le Président, qui veille notamment au bon fonctionnement du Conseil d'Administration, et d'autre part, le Directeur Général, qui assure la gestion exécutive de la société. Le Président du Conseil d'Administration 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 rôle et la composition des organes de gouvernance sont détaillés plus en détail au chapitre 5 – organes de direction. La présente section a pour ambition de mettre plus particulièrement en avant l'implication des organes de gouvernance sur les enjeux de durabilité.

Activité du Conseil et des 4 Comités spécialisés en 2024



Dès novembre 2008, Covivio a adopté le Code Afep-Medef comme cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise. L'entreprise se réfère aujourd'hui à ce Code, dans sa version actualisée publiée en décembre 2022, et s'appuie sur les travaux du Haut Comité de gouvernement d'entreprise (HCGE), sur les diverses recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), de l'EPRA et du Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI).

Depuis 2013, Covivio a renforcé la féminisation de son Conseil d'Administration, tout en veillant à maintenir un équilibre en matière d'Administrateurs indépendants et à conforter et diversifier les compétences des membres, notamment les compétences immobilières, juridiques, environnementales et financières, ainsi qu'en termes d'expertise internationale et d'administration de sociétés cotées. Au 31 décembre 2024, le taux d'Administrateurs indépendants est de 50 % et et la proportion de femmes Administratrices est de 43 %. Compte tenu de la présence au Conseil de Christophe Kullmann, Directeur Général, le taux d'Administrateurs exécutifs est de 7 %. La durée moyenne d'un mandat au sein du Conseil d'Administration est de 7,93 ans (EPRA Gov-Board). Cinq nationalités sont représentées au Conseil d'Administration. Par ailleurs, deux représentants du personnel participent également aux réunions du Conseil d'Administration (cf. 5.3.2.2.6.4). À la suite de la mise à jour du Code Afep-Medef en 2022, le Conseil d'Administration a inséré au sein de son Règlement Intérieur [1] une description de la procédure de sélection des Administrateurs indépendants (EPRA Gov-Select).

Ces progrès ont contribué à doter Covivio d'une gouvernance ouverte, transparente, éthique et adaptée à la structure de son actionnariat, avec l'ambition de servir les intérêts à long terme de la société, de ses actionnaires, ses clients, 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 de la Compliance 2020 » décerné par l'AGEFI. En 2024, Covivio a reçu pour la 3e fois consécutive le label *Best Managed Companies*, faisant ainsi partie des 19 sociétés françaises lauréates de la 3e édition du programme de Deloitte France.

Pour plus d'informations, se reporter :

- sur le rôle du Président du Conseil d'Administration : 5.3.2.2.1 ;
- sur les principales missions du Conseil d'Administration : 5.3.2.2.2 ;
- sur les compétences des Administrateurs : 5.3.2.1.3 ;
- sur la politique de diversité du Conseil d'Administration : 5.3.2.2.5 ;
- sur l'expérience des Administrateurs, renvoi aux CV des Administrateurs : 5.3.2.1.3.

La Direction Générale est, quant à elle, 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. Réuni plusieurs fois par mois dans l'une des métropoles où la société est présente ou à distance, soit à une trentaine de reprises en 2024, le Comité Exécutif, qui revêt une dimension européenne, valide chaque décision ou opération importante concernant la politique de rotation des actifs, le suivi des filiales et participations, la politique financière, etc. Il aborde également les questions d'organisation, de RSE, d'outils…

(1) Réglement intérieur CA Covivio.

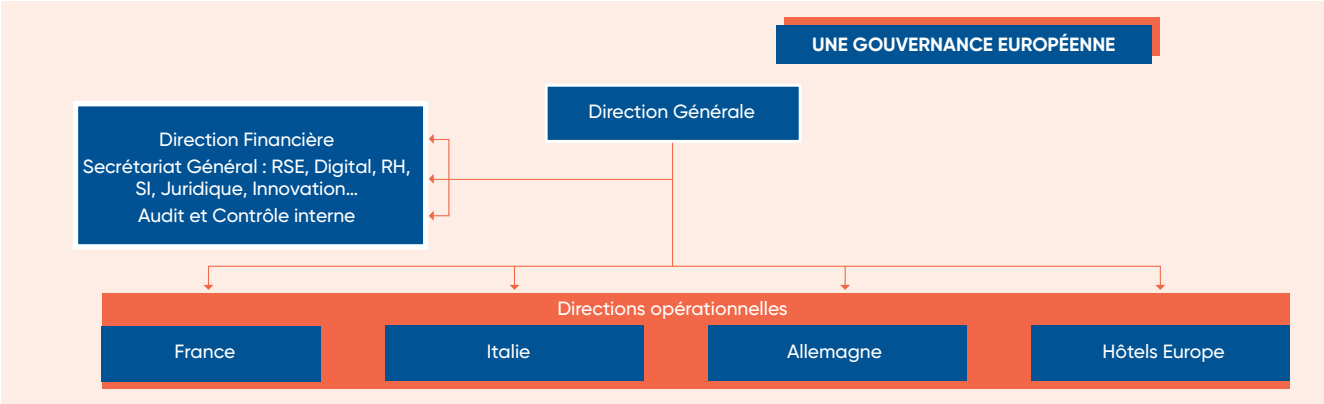
À la clôture de l'exercice 2024, le Comité Exécutif, dont la composition est présentée à la section 5.3.1.4 du document d'enregistrement universel, rassemble 12 membres, dont des représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » et fonctions *corporate* de Covivio.

La diversité de ce Comité, tant en matière de diversité qu'en termes d'âge, d'expérience, de nationalité et de compétences, lui permet d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques du Groupe. Le Comité Exécutif de Covivio est notamment chargé de valider tous les dossiers d'investissement et de cession supérieurs à 5 M€. Ses membres sont en charge, dans leur domaine de responsabilités, de la mise en œuvre des objectifs RSE du Groupe, en coordination avec la Direction du Développement Durable.

Le Comité Exécutif s'appuie sur des Comités de Direction institués respectivement en France, en Allemagne et en Italie, en charge :

- du suivi des opérations ;
- de la mise en œuvre du budget (finances, gestion des actifs, portefeuille) ;
- des sujets *corporate*.

Organigramme simplifié de la Direction Exécutive européenne

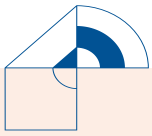


3.1.2.2.1 Présentation de la gouvernance en matière de durabilité (GOV-1)

La RSE revêtant une dimension stratégique pour le modèle d'affaires et le développement de Covivio, ses instances de gouvernance s'attachent à promouvoir la création de valeur par l'entreprise en prenant en considération les différents enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux auxquels les activités de la société sont confrontées.

La stratégie de Développement Durable de Covivio couvre l'ensemble de ses activités en Europe et toutes les strates de l'entreprise. Élaborée en tirant les enseignements de l'analyse des enjeux matériels et des risques RSE, cette stratégie se décline en un plan d'action (3.1.2.5) qui ancre les différents objectifs portés par la Raison d'Être. Les quatre axes de cette stratégie RSE sont communs à chacune des activités : Bâtiment durable, Sociétal, Social et Gouvernance.

Les quatre piliers de la stratégie RSE de Covivio



BÂTIMENT DURABLE

ENVIRONNEMENT

- Développer des actifs répondant aux meilleurs standards environnementaux
- Améliorer la performance environnementale du parc
- Lutter contre l'obsolescence et assurer la résilience des actifs
- Faire de chaque site un levier de biodiversité



VILLE INCLUSIVE ET DURABLE

SOCIÉTAL

- Proposer des bâtiments correspondant aux besoins des clients
- Soutenir l'économie locale et la culture
- Offrir plus de services
- Accompagner grâce à la Fondation des projets vecteurs d'une meilleure égalité des chances en France, en Allemagne et en Italie



DÉVELOPPER, DIVERSIFIER ET RETENIR LES TALENTS

SOCIAL

- Développer les compétences des collaborateurs
- Encourager la mobilité
- S'engager pour la diversité et la mixité des équipes



GOUVERNANCE EFFICACE ET ÉTHIQUE

GOUVERNANCE

- Actionnariat long-terme et 50% de flottant
- Conseil d'Administration aux compétences diverses, majoritairement indépendant
- Fortes procédures d'audit et de contrôle interne
- Une charte éthique Groupe applicable à tous les collaborateurs en Europe

En exprimant sa Raison d'Être fin 2019 (Construire du bien-être et des liens durables), puis en l'inscrivant dans ses statuts en 2024, Covivio a confirmé toute la place dévolue aux enjeux sociaux et environnementaux 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.

Des évolutions significatives ont été menées avec l'appui du Conseil d'Administration au cours des dernières années, permettant à la démarche RSE de Covivio de se développer et se renforcer.

Évolution de la gouvernance RSE du Groupe

2019

Afin de suivre ses engagements, les challenger et les renouveler, Covivio a créé un **Comité des Parties Prenantes** et a mis en place sa **fondation d'entreprise** qui agit en faveur de l'égalité des chances et de la protection de l'environnement.

2020

Covivio s'est dotée d'une Raison d'Être **«Construire du bien-être et des liens durables »** et a pris, à cette occasion, des engagements pour :

- améliorer son impact sur l'environnement
- maximiser le bien-être de ses clients et ses équipes
- renforcer ses engagements sociétaux.

2021

Le Conseil d'Administration a aligné la politique financière avec les ambitions ESG de Covivio de par l'**avancement du verdissement de la dette** et a mis en place **un plan d'investissements verts** afin que Covivio se conforme à ses objectifs de réduction de carbone.

2022

Le Conseil d'Administration a décidé le 21 juillet 2021 de créer un **Comité RSE** afin de l'assister dans la conduite de ses travaux en matière de responsabilité environnementale, sociétale, sociale, et de gouvernance et s'assurer de la prise en compte des sujets relevant de la RSE dans la stratégie du Groupe et dans sa mise en œuvre.

2023

La politique climat et carbone de Covivio a été soutenue par les actionnaires à 94,19% dans le cadre de **l'approbation de la résolution « Say on Climate »** présentée à l'Assemblée Générale du 20 avril 2023.

2024

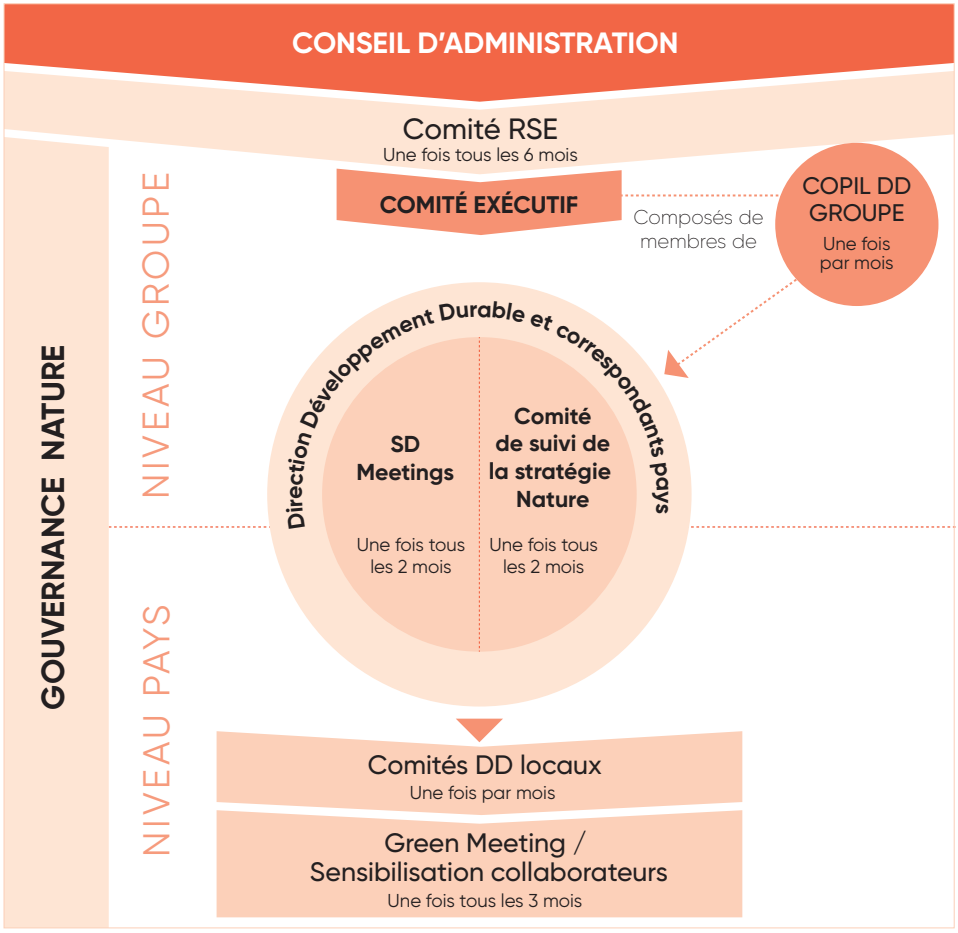
L'Assemblée Générale du 17 avril 2024 a approuvé à 99,98% **l'inscription statutaire de la Raison d'Etre de Covivio.**

La politique RSE de Covivio, inscrite sur le long terme, a été renforcée en 2019 avec l'expression de la Raison d'Être du Groupe. L'inscription de cette dernière dans les statuts de l'entreprise a été approuvée par les actionnaires lors de l'Assemblée Générale mixte du 17 avril 2024 (99,98 %). Cette politique couvre toutes les strates de l'entreprise et l'ensemble de ses activités en Europe. La Direction Exécutive, qui revêt une dimension européenne, veille à ce que les différentes fonctions et directions opérationnelles du Groupe prennent en compte les enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie définie par le Conseil d'Administration.

Depuis de nombreuses années, Covivio fait de la RSE une composante importante de son modèle d'affaires et de sa stratégie de développement, avec un rôle central dédié à l'enjeu climat, désormais étendu à la biodiversité *via* la définition d'une stratégie Nature holistique. S'appuyant sur la gouvernance RSE déjà en place, la stratégie Nature de Covivio est partagée avec les principales strates de l'entreprise et couvre l'ensemble des activités du Groupe.

Le schéma ci-dessous présente l'ensemble des organes impliqués dans le suivi des enjeux de durabilité et des ROID (évaluation des risques, opportunités, impacts et dépendances) associés, ainsi que leurs liens avec les principales instances de gouvernance que sont le Conseil d'Administration et le Comité Exécutif.

Gouvernance de la stratégie Développement Durable du Groupe



Le Comité Innovation et Transformation, non intégré dans le schéma ci-dessus, contribue également dans le cadre de certains sujets transverses liés à la stratégie développement durable. Il réunit le Directeur Général Délégué, les responsables du Développement, de l'*Asset management*, de la DSI, de Wellio, de l'Innovation, du Développement Durable ainsi que la *Chief Transformation Officer*.

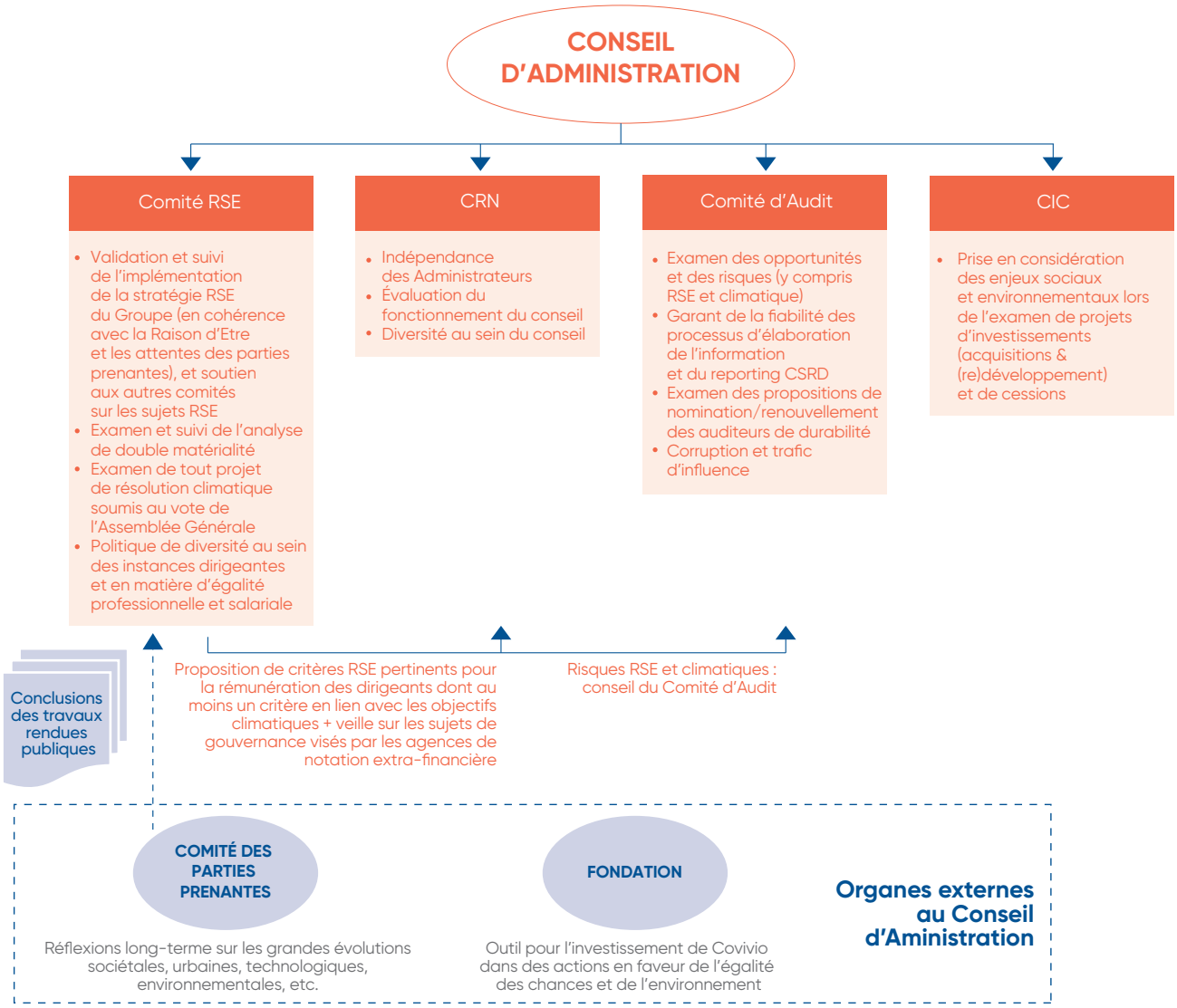
3.1.2.2.2 Un Conseil impliqué sur les enjeux de durabilité (GOV-1/2)

Le Conseil d'Administration approuve les orientations stratégiques du Groupe, dont notamment les orientations stratégiques pluriannuelles en matière de responsabilité sociale et environnementale, dont il est garant. Il veille à leur mise en œuvre et accorde un intérêt particulier au suivi des performances RSE. Il approuve le présent Rapport de Durabilité. Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre de la CSRD, il a été décidé qu'il revenait au Comité d'Audit de revoir la méthodologie et l'approche d'audit. Le sujet a été mis à l'ordre du jour du Comité d'Audit de novembre 2024, à l'occasion duquel l'approche a été validée. Par ailleurs, une session commune des Comités RSE et d'Audit sera organisée chaque année afin de traiter spécifiquement le reporting CSRD chez Covivio.

Informations liées à la prise en compte des enjeux RSE par le Conseil

Part d'Administrateurs ayant des compétences en matière de RSE	71 %
Expertise reconnue d'au moins un des Administrateurs en la matière	Environnement : Patricia Savin Aspects sociaux et sociétaux : Alix d'Ocagne, Daniela Schwarzer Gouvernance : Jean-Luc Biamonti
Formation des Administrateurs	Les Administrateurs sont régulièrement formés aux sujets de durabilité, en particulier *via* les réunions du Comité RSE, par des présentations effectuées par des experts externes par exemple. Les séminaires stratégiques du Conseil d'Administration, tenus tous les 2 ans depuis 2015, successivement à Berlin, Milan, Londres, Bordeaux et Milan à nouveau, ont par ailleurs permis aux Administrateurs de mieux appréhender les particularités locales de certains marchés et de traiter des sujets long-terme à l'instar de la stratégie climat du Groupe. À l'occasion du séminaire stratégique qui s'est tenu en juin 2023 à Milan, les Administrateurs ont échangé notamment sur les engagements sociétaux de Covivio. Le séminaire a aussi été l'occasion d'écouter le témoignage d'une société à mission et mieux comprendre les retombées d'une telle démarche.
Part de réunions du Conseil ayant eu au moins un sujet RSE à l'ordre du jour	100 % 2 réunions sur les sujets nature (climat, biodiversité)
Sujets RSE mis à l'ordre du jour en 2024	• Examen et arrêté de la déclaration consolidée de performance extra-financière. • Arrêté de la proposition de nomination de la société Ernst & Young et Autres en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité. • Suivi de l'avancement de la politique ESG. • Approbation de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil et des Comités, de ses modalités de mise en œuvre et des résultats obtenus. • Approbation de la politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes. • Approbation de la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale. • Examen du rapport d'activité de la Fondation Covivio. • Examen de la liste des risques de nature sociale et environnementale inhérents à Covivio tels qu'ils ressortent de l'analyse de la cartographie des risques et approbation des plans d'actions à mener. • Suivi des travaux du Comité des Parties Prenantes.

Couverture des enjeux de durabilité par les Comités spécialisés



- Pour plus d'informations sur les 4 comités spécialisés du Conseil d'Administration : 5.3.3

Le Conseil s'appuie ainsi sur les travaux de quatre Comités spécialisés institués en son sein, particulièrement impliqués dans les enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux auxquels les activités de la société sont confrontées.

Les informations ci-après visent à expliciter la manière dont les organes d'administration et de direction surveillent la détermination des objectifs liés aux impacts, risques et opportunités matériels, et comment ils suivent la progression vers leur réalisation au cours de la période de référence, en lien avec le tableau des IRO présenté en section 3.1.2.3.3.

Comité RSE

Durant le séminaire du Conseil d'Administration de 2021, une séance a été consacrée à la trajectoire carbone. Dans la foulée, le Conseil a décidé de créer un Comité RSE qui, depuis, examine en détail tous les sujets RSE. Regroupant des membres du Conseil d'Administration, animé avec le Comité Exécutif et des experts indépendants, le Comité RSE a pour mission de valider et suivre la mise en œuvre de la stratégie RSE du Groupe, de soutenir les autres instances sur ces sujets, de garantir la politique de mixité et d'égalité au sein des instances dirigeantes, et de revoir, avec le Comité d'Audit, la pertinence et l'intégrité de l'information reportée en matière de durabilité. Le Comité se réunit au moins deux fois par an et passe systématiquement en revue les objectifs et l'avancement de la stratégie RSE. La Présidente du Comité rend compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité après chaque réunion, donc *a minima* deux fois par an. D'ores et déjà mobilisé sur les enjeux RSE et Climat, le Comité RSE a été impliqué tout au long de l'exercice de formalisation de la stratégie Nature, *via* la revue des principaux résultats des études ROID consacrées à la biodiversité (Comité RSE de mars 2023), ainsi que des objectifs de la nouvelle stratégie Nature (Comités RSE d'avril 2024 et d'octobre 2024). À l'instar de la trajectoire carbone et de la stratégie climatique qui figurent dans chaque ordre du jour des réunions du Comité RSE depuis sa création (soit directement, soit *via* la taxonomie ou des études plus spécifiques comme le chiffrage des Capex verts), les objectifs relatifs aux autres dimensions environnementales de la stratégie Nature sont systématiquement suivis par le Comité RSE depuis fin 2024.

Le Comité RSE est amené à travailler en interaction avec le Comité d'Audit sur les facteurs de risques RSE, et avec le Comité des Rémunérations et des Nominations sur la détermination de critères RSE pertinents dans le cadre de la rémunération des dirigeants.

Qualifications et implications des membres du Comité RSE

Participation	Membre	Rôle	Qualification sur les ROID matériels pour Covivio	Implication dans les autres organes du Groupe
Permanente	Alix d'Ocagne	Présidente du Comité RSE – Administratrice indépendante	Fondatrice et Présidente de Bring the way, cabinet de conseil spécialisé dans le déploiement d'engagements sociétaux dans les entreprises	Présidente de la Fondation Covivio
	Jean-Luc Biamonti	Président du Conseil d'Administration de Covivio	Expérience en gouvernance d'entreprise, Administrateur référent d'Essilor Luxottica	
	Christian Delaire	Indépendant	*Ex-Senior Advisor* – Foncière Atland	Ancien Président du Comité RSE Président du Comité d'Audit
	Patricia Savin	Indépendante	Avocate spécialisée en droit de l'environnement Ex-Présidente de l'association Orée	Membre du Comité des Parties Prenantes Covivio
	Daniela Schwarzer	Indépendante	Ex-DG de l'ONG Open Society Foundations en Europe et Asie pour la défense des Droits Humains, justice et démocratie et membre du Directoire de la Fondation Bertelsmann	
Comme Invité	Christophe Kullmann	Directeur Général	Fresque du Climat et sensibilisations ciblées selon les métiers	Membre du Conseil d'Administration Membre du COMEX Membre du COPIL Développement Durable du Groupe
	Yves Marque	Secrétaire Général		Membre du COMEX Membre du COPIL Développement Durable du Groupe Secrétaire du Conseil
	Olivier Estève	Directeur Général Délégué		Membre du COMEX En charge des développements tertiaires et à ce titre des sujets Développement Durable liés à ces projets
	Jean-Eric Fournier	Directeur Développement Durable		Membre du COPIL Développement Durable du Groupe Anime les SD meetings, les Comités de suivi Nature et les Green Meetings.
Ponctuel	Paul Arkwright	CFO du Groupe	Fresque du Climat et sensibilisations ciblées selon les métiers	Membre du COMEX En charge des relations Direction Financière-Direction Développement Durable *via* les financements verts principalement et la CSRD
	Tugdual Millet-Taunay	DG Hôtels		Membre du COMEX En charge de la filiale Covivio Hotels
	Elsa Canetti	Directrice des Ressources Humaines		En charge des sujets sociaux et de la formation au Développement Durable
	Marielle Seegmuller	Directrice des Opérations – Bureaux France		Membres du COMEX En charge de la gestion des actifs Bureaux et Résidentiels et des sujets de Développement Durable qui y sont liés
	Alexei Dal Pastro	Directeur Bureaux Italie et Bureaux Allemagne		
	Daniel Frey	Directeur – Résidentiel Allemagne		

Les Assemblées générales, vecteurs de partage de la politique RSE et des actions engagées

Depuis 2013, Covivio met à disposition de ses actionnaires un outil Internet évitant de recourir à des échanges postaux nécessitant beaucoup de papier, leur permettant d'obtenir les informations et de saisir directement leurs instructions de vote avant l'Assemblée Générale. Par ailleurs, Covivio organise chaque année en amont de ses Assemblées Générales une campagne de promotion de l'e-convocation qui permet aux actionnaires de recevoir, par voie électronique, leur convocation et la documentation relative aux Assemblées Générales dès le premier jour de l'ouverture des votes aux actionnaires. Il est rappelé qu'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.

À l'occasion de l'Assemblée Générale du 17 avril 2024, a été rendu compte aux actionnaires des objectifs de la politique RSE de Covivio saluée à plusieurs reprises par les agences de notation extra-financière, et de leur avancement sur l'exercice 2023, avec notamment un focus réalisé sur :

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

Consultation des actionnaires sur le *say on climate*

Depuis de nombreuses années, Covivio conduit une politique carbone et climat reconnue par différents organismes (SBTi, CDP, agences de notation…), qui contribue à la défense de la valeur du patrimoine de Covivio ainsi qu'à la durabilité de son modèle économique d'entreprise. Le 20 avril 2023, les actionnaires se sont prononcés sur la politique climat et carbone de Covivio en votant une résolution *say on climate*, pour laquelle ils ont émis un avis consultatif favorable à 94,19 % sur la stratégie climatique de la société et ses objectifs en la matière à horizon 2030.

Le Conseil d'Administration envisage de renouveler cette consultation des actionnaires au moins tous les quatre ans jusqu'à l'issue du plan climat à horizon 2030, ou le cas échéant, à intervalles plus courts en fonction de novations à partager. Durant ces intervalles, il sera rendu compte chaque année à l'Assemblée Générale de l'avancement des objectifs de la stratégie climatique et des principales actions réalisées.

3.1.2.2.3 Impliquer les dirigeants et collaborateurs dans l'exécution de la stratégie

Direction Développement Durable

La Direction Développement Durable impulse, déploie et coordonne les initiatives au sein des différentes strates et activités du Groupe, en lien direct avec la Direction Générale, le Conseil d'Administration *via* le Comité RSE et le Comité de pilotage développement durable. Transverse à l'ensemble du Groupe, cette équipe dédiée de sept personnes (quatre ETP en France, deux en Allemagne et un en Italie) fournit une expertise technique aux différents départements et directions, avec un rôle moteur en termes de pilotage stratégique, d'innovation, de sensibilisation et de reporting RSE. Basée en France, la Direction Développement Durable s'appuie également sur de multiples acteurs relais membres des équipes opérationnelles et corporate situées en France, Allemagne et Italie.

La Direction Développement Durable se réunit formellement tous les deux mois *via* des « SD meetings » (*Sustainable Development*) visant à suivre la mise en œuvre des engagements RSE au niveau Groupe et pays. En alternance avec les SD meetings, une fois tous les deux mois également, la Direction Développement Durable se réunit autour du Comité de suivi de la stratégie Nature. Créée en 2024, cette instance est dédiée au pilotage de la nouvelle stratégie Nature et au soutien au déploiement de ses actions (proposition de solutions aux difficultés rencontrées lors de la mise en œuvre, etc.). Elle réunit selon les besoins et avancées, en plus des membres de l'équipe, les responsables opérationnels des actions de la stratégie Nature. Ce Comité est également une plateforme de partage d'expériences et de connaissances sur les sujets Nature à l'échelle des différentes entités européennes du Groupe.

Comité de pilotage (CoPil) Développement Durable

Le CoPil Développement Durable est une instance d'échanges réguliers entre la Direction Développement Durable, représentée par Jean-Éric Fournier (Directeur du Développement Durable) et le Comité Exécutif, représenté par Christophe Kullmann (Directeur Général) et Yves Marque (Secrétaire Général). Il se réunit tous les mois et permet de réaliser des points d'avancement sur la mise en œuvre des différents plans d'action RSE (dont la stratégie Nature), d'acter certaines décisions relatives à sa mise en œuvre, et de les partager avec le Comité Exécutif et le Conseil d'Administration. Le CoPil est également une instance d'échange sur les études et diagnostics associés aux enjeux RSE, incluant les sujets Nature (études ROID), ainsi que sur les implications stratégiques associées.

Les Comités Développement Durable locaux

Le rôle de ces comités est de piloter les sujets opérationnels en lien avec les directions métier, principalement Ingénierie Immobilière et Développement, de chaque pays. Ils se réunissent de façon ponctuelle en fonction du besoin, en lien avec les problématiques identifiées par le Comité de suivi de la stratégie Nature. Ils rassemblent les coordinateurs RSE locaux et les membres des Comités de Direction locaux, dont les responsables sont membres du Comité Exécutif Groupe. Ces Comités locaux permettent donc de faire l'interface entre la stratégie du Groupe et les spécificités liées aux différentes activités et localisations.

Les Green Meetings

Les Green Meetings sont des réunions bimestrielles de sensibilisation et d'information sur le développement durable en lien avec les métiers de Covivio. Ouvertes à tous les collaborateurs de Covivio, ces réunions permettent à des experts internes ou externes (bureaux d'études, associations, etc.) de présenter des sujets clés ou émergents pour le Groupe : nouveaux labels, réglementations, retours d'expérience sur des réalisations en lien avec la RSE, présentation d'immeubles remarquables, etc. En 2024, les thèmes suivants ont été abordés en lien avec les sujets Nature : protection de la biodiversité illustrée avec l'exemple de l'Atelier (nouveau siège européen de Covivio à Paris), économie circulaire et alimentation, présentation de l'Eco-challenge 2024, avancement du projet Covivio for Climate. La stratégie Nature donnera lieu début 2025 à un Green Meeting dédié.

3.1.2.2.4 Mécanismes d'incitation liés à la durabilité (GOV-3)

Afin d'aligner la stratégie d'entreprise avec les enjeux RSE du Groupe, des critères spécifiques sont intégrés à la rémunération variable des dirigeants et ensuite déclinés au sein des équipes opérationnelles. Le Comité RSE détermine un ensemble de critères de rémunération pour les mandataires sociaux, qui sont ensuite attribués en fonction des responsabilités. Le Directeur Général les décline ensuite sur les différentes directions et managers.

Depuis 2022, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité RSE, a décidé, s'agissant de l'Intéressement Long Terme (ILT) du Directeur Général et du Directeur Général Délégué :

- d'augmenter la pondération des critères RSE de 20 % à 30 % ;
- de retenir le critère de féminisation des équipes une année sur deux, en alternant avec le critère d'engagement des collaborateurs (sur la base des résultats du Baromètre social), chacun comptant pour 15 % ;
- de conserver comme autre critère un critère environnemental, pesant pour 15 % : l'avancement du taux de certification environnementale du patrimoine (tel que défini dans la section Enjeux sectoriel), ou, depuis 2 ans, l'avancement de la trajectoire carbone ;
- de fixer la cible du critère d'engagement pour l'ILT 2022 à + 10 pts *vs benchmark* ;
- de fixer la cible du critère de certification du patrimoine pour l'ILT 2022 à 100 % à horizon 2025.

Ainsi, la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux approuvée par les actionnaires réunis en Assemblée Générale le 20 avril 2023 prévoit désormais que le poids des critères RSE devra représenter 30 % de la rémunération long terme, avec les critères cités ci-dessus.

De la même façon, le Comité RSE a proposé au Comité des Rémunérations, qui l'a acceptée, l'augmentation de la pondération des critères RSE liés au bonus annuel des mandataires sociaux : ainsi, le bonus 2025 de Christophe Kullmann sera soumis pour 15 % à la mise en œuvre du plan de Capex verts, l'obtention d'un niveau élevé sur certaines notations extra-financières, l'attraction et développement des talents et le renforcement de l'équipe dirigeante, et la déclinaison d'objectifs RSE pour le top 50 managers. De même, le bonus 2025 d'Olivier Estève sera soumis pour 15 % à l'obtention sur 100 % des développements d'une certification *a minima* Gold ou Excellent ET l'alignement à la taxonomie, du label BBCA sur 75 % des opérations en France et 50 % en Allemagne/Italie, la couverture à 100 % des appels d'offres par la politique Achats Responsables et la notation EcoVadis, et une démarche d'économie circulaire sur 100 % des projets de développement.

Rémunération variable des mandataires sociaux

BONUS 2024 (renvoi à la section 5.3.4.2.1.1.2 Partie variable) (critères proposés par le Comité RSE du 23/11/2023)	
Christophe Kullmann **16 %**	**1)** *Mise en œuvre de plan de CAPEX verts* **2)** *Notations MSCI et GRESB* **3)** *Déclinaison d'objectifs RSE pour le top 50 managers*
Olivier Estève **20 %**	**1)** *100 % des développements visant une certification Excellent Gold et alignés taxonomie* **2)** *Label biodiversité sur tous les nouveaux projets et promotion de l'économie circulaire* **3)** *Mise en place de la politique Achats Responsables sur tous les projets de développement (inclusion d'EcoVadis sur les appels d'offres notamment)*

Intéressement long terme

ILT 2024 (renvoi à la section 5.3.4.1.2.1.4 Intéressement Long Terme (ILT))		
Attribué en	*2024*	
Livré en	*2027*	
ESG	*15 %*	***Intensité Carbone à fin 2027 :*** *100 % si 51 KgeqCO$_2$/m^2/an* *50 % si 53,2 KgeqCO$_2$/m^2/an*
	15 %	***Engagement des équipes (1 année sur 2)*** *100 % si Covivio > + 10pts* *50 % si > + 5pts* *0 % si < benchmark* ***Féminisation des équipes (1 année sur 2)*** *100 % si index égalité > 82/100* *0 % si index < 70/100*

Des objectifs RSE sont aujourd'hui systématiquement intégrés dans les critères de détermination de la partie variable des rémunérations des membres du Comité Exécutif. Sont ainsi pris en compte dans le calcul de la rémunération variable du Directeur Général, du Directeur Général Délégué et des membres du Comité Exécutif, des objectifs liés à l'avancement des objectifs carbone de Covivio ; la féminisation des équipes ; l'attraction et le développement des talents, la mise en place des programmes de Capex verts, l'implémentation de la politique Achats Responsables, etc. Ces objectifs sont ensuite déclinés de manière opérationnelle vers les managers du Groupe, en fonction de leurs responsabilités opérationnelles, et sont notamment communiqués lors des entretiens individuels. L'objectif est à terme de couvrir l'ensemble des managers du Groupe avec au moins un objectif RSE adapté aux responsabilités exercées.

Consultation des actionnaires sur le *say on pay*

Les actionnaires, réunis en Assemblée Générale le 17 avril 2024, ont statué sur les éléments de rémunération individuelle versés au cours de l'exercice 2022 ou attribués au titre de ce même exercice au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général, au Directeur Général Délégué et aux Administrateurs. Les taux moyens d'approbation pour les résolutions portant sur le *say on pay ex post* et *ex ante* ont été de 95,8 % et 96,5 %, saluant ainsi l'équilibre et la performance de la politique de rémunération des mandataires sociaux.

3.1.2.2.5 Gestion des risques et procédures de contrôle interne concernant les informations de durabilité (GOV-4/5)

Covivio a réalisé en 2021 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 2021. Cela a permis de faire un point sur l'amélioration du niveau de maîtrise des risques pour lesquels des plans d'actions spécifiques avaient été définis et mis en place, et de partager les niveaux de maîtrise ainsi que les plans d'actions mis en place sur les risques majeurs de la société. La Direction du Développement Durable, en coordination avec la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes (ACI), a réalisé en 2018 une cartographie des risques RSE, validée par le Comité de Direction, permettant d'identifier les risques inhérents et résiduels portant sur les activités de Covivio, puis en 2020/2021, une cartographie des risques attachés aux achats. Afin d'assurer la cohérence de ces analyses, l'ACI procède chaque année à une revue des risques afin de rendre compte de l'évolution de certains dans la cartographie générale.

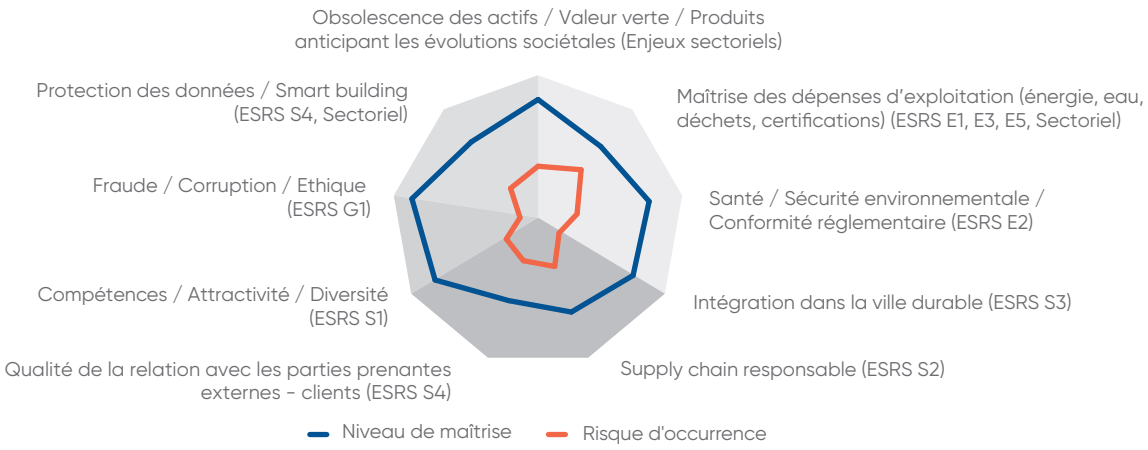
Cartographie des risques RSE

La cartographie des risques RSE a été réalisée dans le cadre de la mise en conformité avec la précédente Directive sur le reporting extra-financier et a permis de nourrir les travaux conduits pour réaliser l'analyse de double matérialité. Cette étude a été menée 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.

L'étude de cartographie des risques a fait ressortir neuf risques RSE majeurs. Des sujets comme la résilience ou les thèmes bien-être et santé sont inclus dans plusieurs de ces neuf risques, raison pour laquelle ils n'apparaissent comme tels.

Synthèse des risques RSE de Covivio



Cette cartographie a fait l'objet d'une validation en Comité Exécutif et d'un partage en Conseil d'Administration. Les stratégies d'atténuation de ces risques sont détaillées dans ce rapport (cf. ESRS correspondants).

Évolutions liées à la CSRD

Covivio a fait évoluer ses procédures de contrôle en lien avec la gestion de la mise en œuvre de la CSRD au sein du Groupe. Une gouvernance spécifique a ainsi été déployée et intégrée dans le schéma de validation des informations de durabilité présenté ci-après. Cette organisation peut être résumée de la sorte :

- **Opérationnel :** un COPIL mensuel CSRD permet le pilotage de l'implémentation de la CSRD en rassemblant le Secrétaire Général, la Directrice Risques et Compliance, le Directeur Comptabilités et Consolidation, le Directeur Hotels et la Direction du Développement Durable.
- **Supervision :** le Comité RSE établit, en concertation avec le Conseil d'Administration, la stratégie RSE de Covivio et suit les objectifs et plans d'actions en lien avec la CSRD.
- **Validation :** le Comité d'Audit s'assure de la fiabilité du process d'élaboration de l'information et du reporting CSRD.
- **Vérification :** l'auditeur de durabilité (Ernst & Young & Autres en 2025 pour 2024) contrôle l'information et émet un rapport de certification en assurance modérée.

Procédures de contrôle

Dès 2012, Covivio a fait procéder à la vérification de son reporting extra-financier par un tiers indépendant et a donc mis en place des procédures de remontée d'informations et de contrôle interne. Ces procédures sont revues et complétées chaque année en tenant compte des évolutions réglementaires et de marché. Elles sont rédigées en coordination avec les services impliqués (exemple : RH pour les procédures en lien avec l'ESRS S1) et vérifiées par l'ACI avant d'être partagées à l'ensemble des interlocuteurs contribuant à la production des indicateurs à l'échelle du Groupe. Le champ d'action de la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne (ACI) couvre toutes les activités du Groupe. La politique générale de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité ainsi que l'organisation qui en découle sont détaillées au chapitre 2 – Facteurs de risques (ESRS GOV-1).

Trois documents regroupent l'ensemble des procédures sous forme de fiches-indicateurs :

- le protocole de reporting environnemental ;
- le protocole de reporting social et sociétal ;
- le protocole dédié à la production des indicateurs taxonomiques.

Le protocole de reporting social et celui dédié à l'environnement ont été mis à jour en 2024 afin de se conformer aux exigences de reporting de la CSRD et sont disponibles sur le site Internet du Groupe. Au-delà de la réglementation, ces protocoles visent à encadrer le système de management des enjeux de durabilité et à garantir l'harmonisation des pratiques au sein du Groupe.

La Direction du Développement Durable et ses coordinateurs RSE pays supervisent la collecte des données auprès des différents contributeurs pour les activités concernées. Elle consolide les données puis effectue les contrôles de cohérence adéquats. Avant la publication, les données sont validées par les différentes directions et vérifiées par l'auditeur de durabilité.

Procédure de collecte et vérification des informations de durabilité

	Travail préliminaire	Lancement de la collecte	Vérification interne	Vérification externe	Finalisation des données
	Préparation des tableaux de collecte (RH, environnement) Détermination du périmètre des actifs à couvrir Mise à jour des protocoles de reporting	Envoi des tableaux de collecte aux contributeurs (y compris externes pour les données environnementales)	Contrôles de cohérence sur les fichiers et contrôle des calculs en lien avec les protocoles de reporting Envoi de demande de compléments aux interlocuteurs puis correction des fichiers suite aux retours	Vérification par l'auditeur de durabilité dans le cadre de l'audit CSRD Procédures d'audit : revue analytique, tests de cohérence, voire tests de détail	Intégration des commentaires éventuels de l'auditeur de durabilité et demande de complément le cas échéant Consolidation des informations à l'échelle du Groupe
RESPONSABILITÉS	Consolidateur Dir. DD (central) Validation par les Dir. DD et ACI	Responsables DD de chaque activité	Consolidateur D.DD (central)	CAC	Responsables DD de chaque activité Consolidateur Dir. DD (central)

Intégration dans le Rapport de Durabilité

Validation des données par la Direction DD, vérification finale de l'auditeur de durabilité de la concordance des données

Présentation aux organes de gouvernance : Comité RSE pour consultation et Comité d'Audit pour validation

Le calcul de certains indicateurs peut nécessiter des étapes supplémentaires. C'est notamment le cas des données de consommation énergétique des immeubles en raison du lancement d'une collecte anticipée au 30 septembre (*vs.* une collecte unique au 31 décembre pour l'ensemble des autres informations).

Exemple de contrôles de cohérence : le cas des consommations énergétiques des bâtiments

À réception des consommations par un contributeur, le responsable DD concerné doit conduire ces vérifications préalables	>	Une fois ces contrôles effectués, le tableau est envoyé au consolidateur DD, lequel procède à un nouveau contrôle avant envoi pour vérification externe
• Variations : les écarts (+/- 20 %) par rapport à l'année précédente (N-1) doivent être justifiés d'un commentaire ou une nouvelle demande doit être adressée en ce sens. • Cohérence : contrôle de la présence des fluides déclarés en N-1 *vs.* N et inversement, validation à demander si fluide nouveau ou absent. • Exhaustivité : données complètes sur la période concernée ou réalisation d'estimations réalisées conformément au protocole et en le notifiant clairement dans le tableau (les estimations ne doivent pas être réalisées par le contributeur directement). • Contrôle : pour les données du périmètre opérationnel, le responsable procède à une double vérification en ayant recours aux systèmes de supervision quand ils sont opérationnels.		• Présence des commentaires pour les cas listés (variations, cohérence, exhaustivité, contrôle). • Contrôle des niveaux d'intensité aberrants (+/- 20 %) par rapport à la classe d'actif. • Contrôle des paramètres et formules (ajustements climatiques, facteurs de conversion en énergie primaire et CO_2). • Réalisation d'exclusions de périmètre pour les actifs n'ayant pas reçu de justifications suffisantes (impactant ainsi le taux de couverture).

Audit externe des informations de durabilité

L'approche d'audit est détaillée dans le rapport de l'auditeur de durabilité présenté en section 3.6.1 : Selon la matérialité de chaque point de donnée, elle se décline en trois niveaux successifs :

- Niveau 1 : vérification de la cohérence du rapport de durabilité.
- Niveau 2 : entretiens niveau Groupe, revue analytique et tests de cohérence pour les indicateurs quantitatifs.
- Niveau 3 : entretiens niveau activité et tests de détail sur la fiabilité des données sur la base d'échantillons et consolidation.

Vigilance raisonnable

Covivio n'est pas soumis à l'obligation de vigilance raisonnable (*due diligence*) encadrée par la loi sur le devoir de vigilance de 2017 en France. Néanmoins, le Groupe a adopté des mesures de vigilance tout au long du cycle de vie de l'immeuble : achat, gestion, rénovation, déconstruction ou vente, etc. Les responsables de chacune de ces étapes doivent observer les procédures attachées aux opérations à conduire. Par exemple, dans le cas d'une acquisition, la Direction de l'*Asset* et du *Property Management* (DOP : Direction des Opérations), en coordination avec les services support (Environnement, Juridique, Développement Durable, etc.) réalise une analyse de la documentation disponible en phase de due diligence. Celle-ci a pour objectif d'obtenir les garanties nécessaires lors d'acquisitions. Les risques environnementaux sont ainsi évalués à l'examen de cette documentation, complétée le cas échéant par des investigations complémentaires, (sécurité, connectivité, numérique, Taxonomie, etc.) et leurs impacts à court ou long terme estimés, pour permettre une évaluation des coûts pouvant découler de la mise en remédiation. Ces diagnostics et études font ensuite l'objet d'un suivi. Un process analogue est organisé en cas de vente d'actif, avec l'ambition de rendre accessibles les données nécessaires à l'acquéreur. Durant le temps d'exploitation de l'immeuble, les fournisseurs entrent également dans le champ de vigilance et font l'objet d'une évaluation *via* le dispositif développé avec EcoVadis (ESRS S2, section 3.3.2.5).

3.1.2.3 Un modèle d'affaires durablement créateur de valeur (SBM)

3.1.2.3.1 Affirmer un rôle d'opérateur immobilier responsable (SBM-1)

Avec un patrimoine de 23 Md€ (15 Md€ PdG), la stratégie de Covivio s'appuie sur le choix différenciant de se développer simultanément dans plusieurs pays et sur plusieurs produits. Le tout en conservant l'agilité qui lui a permis, depuis sa création au début des années 2000, de saisir des opportunités de développement. Actif sur toute la chaîne de valeur, Covivio a su évoluer en cultivant ses spécificités et ses valeurs, en capitalisant sur son expertise à la fois financière et immobilière. Cette double expertise lui permet d'anticiper les évolutions de ses clients et des marchés, pour adapter en permanence ses immeubles, services et savoir-faire.

Une vision stratégique à long terme

L'activité de Covivio consiste à investir pour détenir et exploiter des actifs immobiliers, tout en développant et rénovant des bâtiments. Covivio s'attache sans cesse à faire progresser les performances (techniques, environnementales, servicielles, financières) de son portefeuille. Son modèle économique est fondé sur une vision long terme, qui s'organise autour de trois piliers :

- **centralité :** une présence renforcée au cœur des grandes capitales européennes et des principaux centres d'affaires et de loisirs offrant une bonne profondeur de marché et des perspectives économiques attractives ;
- **hospitalité :** des actifs et une offre inspirés de l'hospitalité, pour accompagner la transformation des villes et les nouvelles attentes des clients, s'exprimant dans l'exercice de ses trois métiers : hôtellerie en promouvant de nouveaux concepts, bureaux en intégrant les nouveaux modes de travail, et résidentiel (pionnier dans le *coliving*) ;
- **durabilité :** un engagement dans la transition climatique pour une ville durable et résiliente, en plaçant la RSE au cœur du modèle économique pour accélérer la transformation de l'entreprise.

Le profil unique de Covivio se révèle particulièrement pertinent à l'heure où l'immobilier fait de la flexibilité une priorité : offre de bureaux flexibles, télétravail et travail « nomade », coworking, *coliving*, nouveaux concepts hôteliers « comme à la maison », etc. Covivio a su anticiper les nouvelles tendances et conserver sa place de pionnier. En positionnant l'humain, la santé, la sécurité, la dimension servicielle et le bien-être au centre de ses projets, ce sont toutes les transitions (énergétique, climatique, environnementale, numérique…) que Covivio accompagne dans leur mise en œuvre (SBM-1.40).

Affirmer un rôle d'opérateur immobilier responsable

Covivio s'est imposé comme le partenaire de confiance privilégié de grands comptes qu'elle accompagne dans leur stratégie immobilière. Dès 2008, Covivio a fait le choix, précurseur à l'époque, d'un immobilier respectueux de l'environnement et responsable.

La Raison d'Être de Covivio, « Construire du bien-être et des liens durables », s'inscrit dans une vision de long terme. Celle-ci se nourrit de la mission que le Groupe s'est fixée : capitaliser sur un savoir-faire solide en matière de partenariats long terme et sur une capacité à créer des lieux de vie qui offrent une expérience unique et contribuent à l'éclosion d'un immobilier et d'une ville plus durables, résilients et inclusifs.

Covivio occupe aujourd'hui 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 et de répondre aux attentes de ses parties prenantes.

Covivio : 3 activités, 12 pays européens

Le plan stratégique de Covivio renforce ses ambitions européennes et sa diversification à la fois « pays » et « produits », avec une position de référence dans le développement, l'exploitation et la location d'actifs sur :

- **les bureaux** (3 sous-segments : France, Italie et plus récemment en Allemagne) : marchés profonds au sein desquels Covivio développe un immobilier aux meilleurs standards environnementaux et sociaux internationaux (51 % du patrimoine au 31 décembre 2024) ;
- **le résidentiel**, principalement en Allemagne, *via* Covivio Immobilien (29 % du patrimoine) ;
- **l'hôtellerie** en Europe, *via* Covivio Hotels, qui accompagne le développement européen des acteurs de référence du secteur (20 % du patrimoine).

L'information relatée dans le présent document est ainsi organisée en suivant ces cinq segments : Bureaux France, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne, Résidentiel Allemagne, Hôtels Europe.

Les compétences de Covivio dans ces trois activités 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 complémentaires, et ainsi d'optimiser l'équilibre des investissements, réduire les risques et accompagner les clients dans leur développement à l'international. En constante évolution, Covivio adapte ainsi son modèle pour saisir de nouvelles opportunités en développant des activités rattachées à ces trois activités :

- le développement d'une offre de *proworking* en 2017 sous marque propre, Wellio ;
- le lancement d'une activité de *coliving* en Allemagne ;
- la conversion de bureaux en logements dans le cadre d'opérations de promotion ;
- l'exploitation d'hôtels *via* des contrats de management ou *via* la plateforme hôtelière de Covivio Hotels, Wiziu, lancée en 2024.

Le rééquilibrage progressif des activités se dessine avec le renforcement de l'activité hôtelière, dans une séquence où le poids relatif des bureaux est en léger recul et l'activité résidentielle reste stable. En 2024, l'activité murs et fonds hôteliers a connu une nouvelle croissance avec une opération significative de remembrement de la propriété des murs et des fonds de commerce d'hôtels avec AccorInvest (chapitre 1, section 1.1.2.1.2).

S'agissant des principes comptables et des résultats relatifs à ces cinq activités, ils sont détaillés à la section 4.2.3.1 (SBM-1.41).

Un modèle d'affaires durablement créateur de valeur

UNE DIVERSITÉ DE CAPITAUX

FINANCIER
- **23,1** Md€ de patrimoine dont > 94 % situés dans des localisations centrales, au cœur des grandes métropoles européennes
- **84** % d'investissements contribuant un objectif climat de la taxonomie
- **100** % d'obligations vertes
- **38,9** % de ratio d'endettement maîtrisé

Stabilité financière · Investissement · Liquidité

RESSOURCES HUMAINES
- **~ 1 000** collaborateurs en Europe dont 93 % en CDI
- **50** % de répartition Homme/Femme
- **87 %** de collaborateurs formés
- Maintien d'une bonne qualité de vie au travail

Rétention de talents · Compétences · Flexibilité

INDUSTRIEL
- **1,3** Md€ de pipeline bureaux engagé
- Pipeline résidentiel de **674** logements à livrer d'ici 2026
- Elaboration d'une offre complète : **Travailler - Voyager - Habiter**

Gestion des actifs · Infrastructures · Equipements

RELATIONNEL
- Durée moyenne ferme des **baux de 6,2 ans**
- Préservation des **relations long terme** avec les actionnaires
- Développement de **partenariats** avec les collectivités et organisations

Achats responsables · Relation durable · Partenariats

NATUREL
- Stratégie d'**amélioration de la performance environnementale** du portefeuille (énergie, carbone, eau)
- Déploiement de la stratégie **Nature du groupe**

Stratégie climat · Biodiversité · Résilience

INTELLECTUEL
- **Expertise** immobilière, financière et technique
- Lutte contre l'obsolescence
- Innovation et smart building (stratégie numérique)
- Participation à des groupes de travail sur les innovations bas carbone

Innovation · Recherche · Expertise

ACTIVITÉS MÉTIERS

INVESTIR / DÉVELOPPER
- Emplacement
- ZAN
- Financements verts
- Ville durable

RAISON D'ÊTRE
Construire du bien-être et des liens durables

STRATÉGIE BUSINESS / RSE : VISION À LONG TERME

Centralité · Hospitalité · Durabilité

PARTIES PRENANTES

ARBITRER / CÉDER
- Recentrage du portefeuille sur les métropoles européennes

EXPLOITER / OPTIMISER
Service, santé, sécurité • Maitrise des charges • Résilience

VALEUR CRÉÉE

VALEUR ÉCONOMIQUE
- **680** M€ de loyers perçus
- **439** M€ de CAPEX investis
- **176 000** m² de baux signés en 2024
- Des relations éthiques (61 % de dépenses couvertes par la politique achats responsables en France)
- Taxonomie : **432** M€ de CA verts

VALEUR SOCIALE ET SOCIETALE
- **3** % de la masse salariale allouée au développement des compétences (formations – France)
- **1,7** M€ sur 5 ans alloués à la fondation
- **17 000** emplois soutenues grâce aux activités du Groupe
- **22 associations soutenus** par la Fondation pour lutter pour l'égalité des chances

CONTRIBUTION ENVIRONNEMENTALE
- **98,5** % d'immeubles certifiés, **71** % des bureaux bénéficiant d'un label ≥ **Très bien**
- **30** % de baisse des consommations énergétiques entre 2019 et 2024
- **13** % de réduction de la consommation de l'eau sur la même période

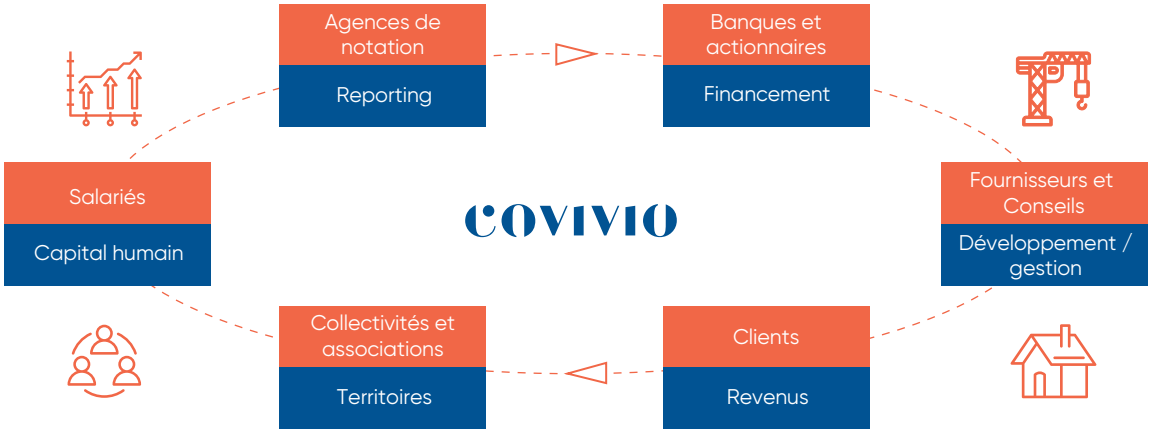
3.1.2.3.2 Impliquer les parties prenantes (SBM-2)

Un rôle moteur au cœur de la filière

Le secteur du bâtiment et de l'immobilier croise des métiers et des expertises extrêmement divers, bénéficiant à l'activité de chacun : architectes, bureaux d'études techniques, collectivités, géomètres, banquiers, fournisseurs, commercialisateurs, professions juridiques, investisseurs, associations, médias… et bien sûr salariés et clients.

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. En lien et à l'écoute de ces différents acteurs, Covivio coinvente des solutions immobilières en prenant en compte les attentes de ses parties prenantes.

Positionnement de Covivio dans la filière bâtiment / immobilier



Covivio mise sur la complémentarité de ses offres en bail classique et en contrat flexible (Wellio), ainsi que sur sa culture servicielle, pour apporter des solutions toujours plus sur-mesure à ses clients. Enquêtes clients, études de satisfaction et ateliers de *design thinking* permettent au Groupe d'aller plus loin et d'associer ses parties prenantes à la conception des espaces et services de demain qu'il développe.

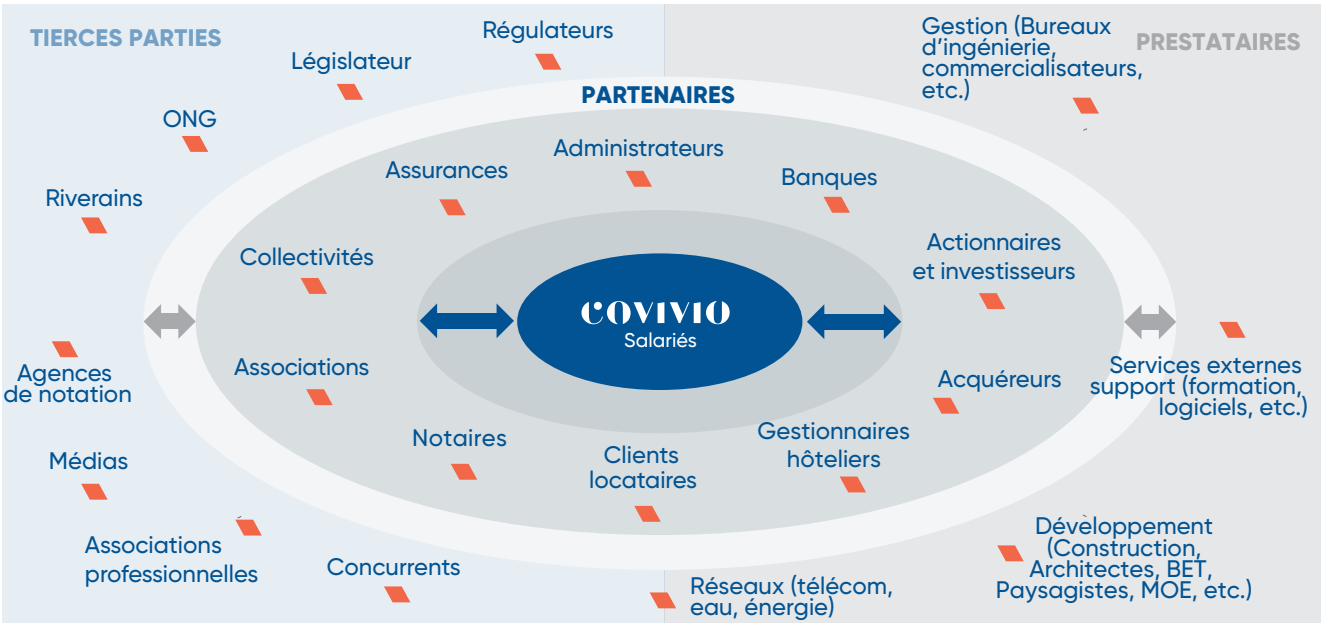
Répondre aux attentes des parties prenantes

Dès 2010, une cartographie des parties prenantes du Groupe a permis une meilleure prise en compte de leurs attentes et la réalisation d'une matrice de matérialité. Les parties prenantes principales ont été sélectionnées parmi :

- la communauté commerciale (locataires grands comptes, fournisseurs) ;
- la communauté financière (actionnaires, banques) ;
- le capital humain (managers, salariés) ;
- les pouvoirs publics (collectivités) ;
- la société civile (associations, médias).

Les interviews de ces parties prenantes internes et externes ont permis de mieux cerner leurs attentes, contraintes et enjeux en matière de RSE. Ces enjeux ont été hiérarchisés en fonction de leur intérêt et de leur influence vis-à-vis de l'activité de l'entreprise, aboutissant à la cartographie ci-après ainsi qu'à la mise en place d'outils de dialogue adaptés. Ils ont été réexaminés à l'occasion de l'expression de la Raison d'Être du Groupe en 2019.

Les parties prenantes de Covivio tout au long de la chaîne de valeur



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, LinkedIn, Yammer…

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	ESRS S4
Actionnaires	Visibilité et durabilité du modèle économique et de la rentabilité	Lettre aux actionnaires, communiqués de presse, communiqués financiers, *road shows, investors days,* site Internet…	Chapitre 6
Agences de notation	Transparence des communications financières et extra-financières	Document d'enregistrement universel, Rapport de performance durable, Rapport Nature	Finance durable
Salariés	Suivi du parcours professionnel, formations	Intranet, outils de communication internes	ESRS S1
Collectivités et associations	Prise en compte de leurs enjeux socio-économiques	Rapport de performance durable, Rapport Nature Participation à différents travaux collaboratifs, conférences…	ESRS S3
Fournisseurs	Loyauté des pratiques	Charte Achats Responsables Dispositif d'évaluation *via* EcoVadis	ESRS S2

Comité des Parties Prenantes

À l'occasion de l'expression de sa Raison d'Être, Covivio a décidé de créer un Comité des Parties Prenantes afin d'assurer une prise en compte plus régulière et structurée des intérêts des parties prenantes par les organes de gouvernance du Groupe. Sa vocation est de porter une réflexion long terme sur les enjeux futurs de Covivio et leur prise en compte dans la stratégie. Il a pour objectifs d'associer les parties prenantes à la réflexion sur les produits et services développés par Covivio ; suivre les grandes ruptures et tendances long terme ; croiser les regards pour s'assurer de la prise en compte de ces ruptures dans les projets de développement et la stratégie du Groupe. Ses travaux ont notamment porté sur la fracture du lien social, les façons de redonner une place dans la ville aux plus fragiles, les pistes concrètes pour créer de la mixité et des rythmes collectifs, pour redonner aux citadins la possibilité de ralentir. Une restitution des travaux de ce Comité a été effectuée auprès du Conseil d'Administration de Covivio et la synthèse de ses travaux a été publiée en 2024.

3.1.2.3.3 Résilience du modèle d'affaires (SBM-3)

Positionnement dans la chaîne de valeur : ⇐ : en amont / ❑ : opérations directes / ⇒ : en aval

Horizon temporel : CT : court terme / MT: moyen terme / LT : long terme

■ : matériel

❑ : non matériel

Thèmes	Positionnement dans la chaîne de valeur			IRO	Descriptions	Horizon temporel			Référence	Matérialité
	⇐	❑	⇒			CT	MT	LT		
E1 - Adaptation au changement climatique	■	■	■	**Impacts**	Contribution à l'amplification des effets du changement climatique avec les équipements de climatisation et/ou l'artificialisation des sols L'impact peut être maximal pour la sécurité et le bien-être des personnes en cas de mal-adaptation Impact positif: participation à la résilience urbaine, par exemple en luttant contre les effets d'îlots de chaleur urbain	■	■	■	3.2.1.1.11	■
				Risques	Risque physique lié à la survenance d'une catastrophe naturelle. Risque financier lié à l'obsolescence ou la dévaluation de certains actifs et à la hausse des coûts d'assurance					
				Opportunités	Renforcement de la résilience du portefeuille					
E1 - Atténuation du changement climatique	■	■	■	**Impacts**	Impact sectoriel fort: le secteur du bâtiment représente 28 % des émissions françaises Impact positif: Participation à l'effort de rénovation énergétique du parc	■	■	■	3.2.1.1.11	■
				Risques	Risque sur l'attractivité des immeubles notamment lié à l'augmentation des charges pour les clients Risque sur la liquidité de l'actif dans un contexte réglementaire encourageant l'efficacité énergétique des bâtiments Risque financier et réputationnel conséquent en cas de recours collectif pour inaction face au changement climatique					
				Opportunités	Liquidité de l'actif Renforcement de la compétitivité					
E1 - Energie (consommation, approvisionnement, EnR)	❑	■	■	**Impacts**	Le secteur du bâtiment représente 43 % de la consommation énergétique nationale Pour une foncière, l'impact sur l'environnement peut être majeur si le bâtiment est énergivore et s'il recourt à des d'énergie fossiles Impact positif: Participation à l'effort de rénovation énergétique du parc	❑	■	■	3.2.1.1.11	■
				Risques	Risque financier lié à la hausse des coûts de l'énergie et au coût d'alignement et de mise en œuvre de nouvelles réglementations dans le cas où elles n'auraient pas été anticipées (décret tertiaire, RE 2020 et équivalents européens)					
				Opportunités	Liquidité de l'actif Renforcement de la compétitivité					
E2 - Pollution de l'air, l'eau, des sols	❑	■	■	**Impacts**	Sur le secteur, l'impact est élevé pour le bien-être humain. Impact potentiel sur l'environnement lors des opérations de construction. Impact positif: dépollution des sols dans le cadre d'opérations de développement	■	■	❑	3.2.2.1	❑
				Risques	Risque de pollution environnementale (eau notamment) sur les immeubles ou projets de développement limité au regard des activités du Groupe. Risque financier (coûts des mesures de précaution pour éviter les infiltrations, des éventuelles dépollutions et amendes en cas de pollution)					

Thèmes	Positionnement dans la chaîne de valeur ⇐	❑	⇒	IRO	Descriptions	Horizon temporel CT	MT	LT	Référence	Matérialité
E2-Utilisation de substances dangereuses	❑	■	■	**Impacts**	Impact potentiel lié aux produits phytosanitaires et à l'amiante. Covivio a plus de 200 000 m2 d'espaces végétalisés ou semi végétalisés à l'échelle du patrimoine (emprise au sol) qui nécessitent un entretien, le recours aux produits phytosanitaires y est pour autant très limité.	■	■	❑	3.2.2.1	❑
				Risques	Risque réputationnel et juridique couplé à un risque sanitaire concernant notamment l'usage de produits phytosanitaires. Risque sanitaire pour l'amiante					
				Opportunités	Création de continuités écologiques en respect avec la nature en appliquant notamment les principes de la charte de gestion des espaces verts de Covivio.					
E3 - Eau (consommation, approvisionnement, risque)	■	■	■	**Impacts**	Pression sur les ressources disponibles L'usage de l'eau est particulièrement important pour l'activité hôtelière (douches, restauration, piscines) et s'accroit avec la montée en gamme des établissements.	❑	❑	■	3.2.3.1	■
				Risques	Risque physique (inondations, montée des eaux) Risque d'attractivité des bâtiments lié à l'augmentation des charges pour les clients Risque d'exploitation en particulier pour l'hôtellerie dans les zones à haut niveau de stress hydrique Risque financier, hausse de 10% du prix de l'eau en moyenne en France en 2023					
E3 - Ressources marines	■	■	■	**Impacts**	Les impacts sont principalement liés à la restauration pour l'activité hôtelière : approvisionnement de poissons, crustacés. Le prélèvement dans la nappe phréatique est non pertinent pour Covivio.	❑	❑	■	3.2.3.1	❑
				Risques	Risque de réputation et d'amendes (assez limité). Risque financier lié à l'augmentation des coûts (hospitalité) avec la mise en place d'un approvisionnement responsable.					
E4 - Politique et actions liées à la biodiversité	■	■	■	**Impacts**	Les impacts de Covivio ne sont pas négligeables : - l'occupation des sols est la pression à laquelle Covivio contribue le plus, principalement par l'achat de matériaux de construction, mais aussi par le biais de son patrimoine existant ; - les perturbations hydrologiques et écotoxicité liées à l'approvisionnement et à l'utilisation des matières premières pour les aménagements et les rénovations ainsi qu'à la consommation d'électricité des locataires ; - les émissions de GES, pour ces mêmes raisons. Impact positif: utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes (sur la base de diagnostics écologiques), principalement sur de grandes emprises.	■	■	■	3.2.4.1.3	■
				Risques	Les risques financiers sont difficiles à caractériser et peuvent être localisés à l'échelle d'un projet : mesures préventives, indemnisation pouvant aller jusqu'à un risque de refus de permis de construire. Risque réputationnel important					

Thèmes	Positionnement dans la chaîne de valeur			IRO	Descriptions	Horizon temporel			Référence	Matérialité
	⇐	❑	⇒			CT	MT	LT		
E5 - Gestion des déchets & Economie circulaire et gestion des ressources et matériaux	■	■	■	**Impacts**	Volet exploitation : La gestion des déchets est davantage un enjeu locataire mais consitute un impact important le secteur hôtelier (restauration) Volet développement : Impact fort du secteur du bâtiment sur la production de déchets (46 millions de tonnes de déchets générés par le BTP (hors travaux publics), soit 1,5 fois la production d'ordures ménagères en France). Seulement 40 à 60 % sont valorisés. L'enjeu est très lié à l'activité de développement et de rénovation du Groupe, nécessitant une prise en compte de l'économie circulaire tout au long du projet. Impact positif: participation au développement de la filière de l'économie circulaire	■	■	❑	3.2.5.1	■
				Risques	Volet exploitation : Le risque financier est limité, bien qu'il y ait une augmentation du coût de la gestion des déchets. Le risque pour la continuité de l'activité dans l'hôtellerie est lié uniquement à des facteurs externes (grève des éboueurs par exemple). Volet développement : Risque financier difficile à estimer mais le risque de difficulté d'approvisionnement de certaines ressources (bois) peut retarder les projets et accroître les coûts. Risque de réputation au niveau des projets : la revalorisation devient un élément clé, y compris dans la communication des entreprises du secteur.					
S1 - Conditions de travail	❑	■	❑	**Impacts**	Pour Covivio, les sujets prioritaires sont la QVT et les aspects liés au développement et à la rétention des talents. En revanche les enjeux liés à la sécurité au travail sont plus limités.	■	❑	❑	3.3.1	■
				Risques	Risque santé/sécurité : accidents de travail / maladies professionnelles, RPS Risque éventuel de pertes de compétences et de savoir-faire en cas de turnover élevé ou de faible capacité à attirer, retenir et développer les talents Risque financier : coûts de recrutements additionnels					
				Opportunités	Continuité d'activité Marque employeur					
S1 - Diversité et égalité des chances	❑	■	❑	**Impacts**	Impact sur le bien-être psychologique des employés touchés. Impact limité à l'échelle du Groupe compte tenu de ses activités directes et de ses engagements en faveur de l'égalité des chances	■	❑	❑	3.3.1	❑
				Risques	Risque financier : en France, l'amende maximale pour discrimination peut atteindre 45 000 euros (et 3 ans d'emprisonnement). Risque réputationnel en cas de pratiques discriminatoires.					
S1 - Respect des droits du travail et Droits Humains	❑	■	❑	**Impacts**	Impact limité en fréquence mais qui pourrait être important sur le bien-être des collaborateurs en cas de survenance (pour l'aspect respect des données personnelles).	❑	❑	❑	3.3.1	❑
				Risques	Risque financier et/ou réputationnel : demande croissante d'investisseurs et d'agences de notation.					
S2 - Conditions de travail et respect des Droits Humains sur la chaîne de valeur	■	■	■	**Impacts**	Impact maximal sur le bien-être et la santé/sécurité des personnes sur les chantiers Impact sur les Droits Humains, notamment avec certains emplois précarisés (temps partiel, CDD, intérim)	■	❑	❑	3.3.2.1.3	■
				Risques	Risque pénal limité dans l'activité de travaux car la responsabilité pénale relève du constructeur. Risque réputationnel fort en cas d'accident sur un des chantiers ou au sein d'un site en exploitation.					
				Opportunités	Relation de confiance avec les fournisseurs; attractivité de la marque; réputation.					
S3 - Implication sociétale - intégration dans la ville durable	❑	❑	■	**Impacts**	Impact principalement lié à l'exploitation des immeubles Impact positif liés à la participation au dynamisme de l'économie locale et à la régénération de quartiers	❑	■	■	3.3.3.1.3	■
				Risques	Risque sur la continuité de l'activité: l'intégration dans le territoire et son écosystème est nécessaire notamment dans le cadre des projets de rénovation. Risque d'obsolescence des actifs en cas de mauvaise accessibilité (PMR et transports en commun) Risque réputationnel élevé auquel s'ajoute un risque de non réalisation de projet					

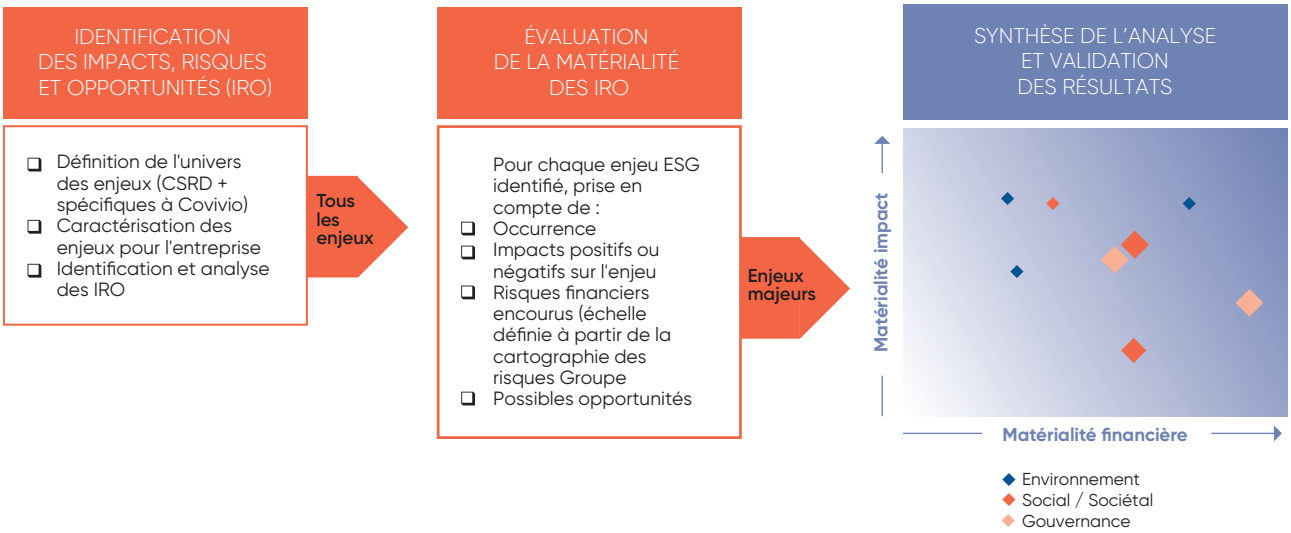
Thèmes	Positionnement dans la chaîne de valeur			IRO	Descriptions	Horizon temporel			Référence	Matérialité
	⇐	❑	⇒			CT	MT	LT		
S3 - Droit des populations indigènes	■	❑	❑	**Impacts**	L'impact principal est le non-respect par un fournisseur des droits des populations indigènes, notamment concernant l'extraction et la production de matières premières	❑	❑	■	3.3.3.1.3	❑
				Risques	Risque réputationnel en cas d'un incident survenant sur la chaîne de valeur de Covivio.					
S4 - Informations aux clients et utilisateurs finaux	❑	■	■	**Impacts**	Impact direct sur l'appréciation des clients qui peuvent considérer Covivio responsable des défaillances.	■	❑	❑	3.3.4.1.3	■
				Risques	Risque financier lié à la protection des données (sanctions RGPD jusqu'à 4% du chiffre d'affaires d'une entreprise en cas d'infraction) Risque réputationnel : principe du Name and Shame en cas d'infraction RGPD					
				Opportunités	Stabilité financière à long terme					
S4 - Sécurité des clients et utilisateurs finaux	❑	■	■	**Impacts**	L'impact sur la santé des occupants est devenu un sujet majeur depuis la pandémie Covid en 2020. Impact direct sur l'appréciation des clients qui peuvent considérer Covivio responsable des défaillances Impact positif: apport de bien-être aux occupants	■	❑	❑	3.3.4.1.3	■
				Risques	Risque de défaut de sécurité sur les immeubles ou de résilience des actifs conduisant à l'incapacité de gérer des crises majeures pouvant causer un sinistre, un accident, un risque sanitaire, ou encore engager la responsabilité de l'entreprise					
				Opportunités	Stabilité financière à long terme					
S4 - Inclusion sociale des clients et utilisateurs finaux	❑	❑	■	**Impacts**	Impact sur le bien-être des salariés et/ ou clients en situation de handicap si les bâtiments et les services des hôtels ne sont pas optimisés pour inclure tous les publics	■	❑	❑	3.3.4.1.3	❑
				Risques	Risque financier : Les sujets d'accessibilité sont bien couverts dans les pays d'opération de Covivio. Néanmoins, la mise en conformité de certains hôtels est complexe.					
				Opportunités	Stabilité financière à long terme					
G1 - Ethique des affaires	❑	■	❑	**Impacts**	L'impact des retards de paiement des fournisseurs est fort et engendre des défaillances d'entreprise: une faillite sur quatre chez les TPE est due aux retards de paiement . Cela crée aussi des tensions sur l'emploi avec des effets de cascade.	■	❑	❑	3.4.2.1	■
				Risques	Risque sur la relation de confiance avec les parties prenantes qui pourraient considérer l'entreprise comme un partenaire à risque en cas de corruption avérée. Risque réputationnel, risque financier ou encore frein du développement des activités en cas de manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe.					
				Opportunités	Identification de Covivio comme un acteur fiable					
Enjeux sectoriel- Lutte contre l'obsolescence des bâtiments	❑	■	❑	**Impacts**	Les impacts sont principalement liés à la performance environnementale du parc immobilier pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients.	❑	■	■	3.1.3.2	■
				Risques	Risques financiers: détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur; perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût des travaux; désavantage concurrentiel dû à l'absence de certification ou à des emplacements peu attractifs; coût des certifications et labels complémentaires pour répondre aux attentes du marché					
				Opportunités	Liquidité des actifs Réputation					

3.1.2.4 Identifier et gérer les impacts, risques et opportunités liés à la durabilité (IRO)

3.1.2.4.1 Identification et évaluation des enjeux matériels (IRO-1)

En s'appuyant sur les travaux réalisés jusque-là, notamment les différentes cartographies des risques (3.1.2.2.5) et la matrice de matérialité publiée lors des exercices précédents, Covivio a réalisé une analyse de double matérialité en retenant la méthodologie présentée ci-après. Cette analyse a été élaborée à l'échelle du Groupe et concerne l'ensemble des activités et de la chaîne de valeur.

Méthodologie de l'analyse de double matérialité



Travail préparatoire et définition de l'univers

Avant de procéder à la cotation des enjeux, un travail préliminaire a été conduit afin de définir l'univers des enjeux en s'appuyant sur la liste des enjeux de la CSRD. Ce travail s'est appuyé sur une recherche documentaire tant en interne qu'en externe :

- en interne, les analyses et travaux conduits jusqu'à 2024 ont permis de nourrir le cadre de définition des enjeux, avec notamment :
  - les résultats de l'analyse de matérialité publiée jusqu'à l'exercice précédent ;
  - les cartographies des risques : Groupe, RSE, achats/RSE, cyber, corruption. Ces travaux ont été particulièrement clés dans l'élaboration du profil de risque général de Covivio ;
  - les reportings précédents tant sur le plan social qu'environnemental, avec un historique de données important ;
  - les études mandatées par Covivio : MSCI Climate Value at Risk, WRI Baseline Water stress, cartographie des espaces protégés, chiffrage des investissements liés à la trajectoire carbone, Global Biodiversity Score, impact socio-économique ;
  - les politiques mises en œuvre : Achats Responsables, Charte de la Diversité, Ex-Aequo, stratégie Nature, etc.
- en externe, Covivio s'est appuyé sur des travaux de la Commission Européenne, de l'ADEME, de l'INSEE, de l'OID (notamment *via* le Baromètre de l'Immobilier Responsable) ou encore d'organismes internationaux comme WRI, ENCORE ou le CDP.

Ce travail a ainsi conduit à la définition d'un univers de 20 enjeux sur la base des 10 ESRS thématiques et d'un enjeu additionnel afin de couvrir les thématiques sectorielles qui n'étaient pas couvertes par les textes. Ces enjeux sont détaillés dans la matrice présentée en 3.1.2.2.

Méthodologie de cotation des IRO

La méthodologie de cotation a été réalisée en application des principes de la CSRD et en lien avec les précédentes cartographies des risques réalisées avec l'aval de la Direction de l'Audit et du Contrôle Internes. Des sous-critères de notation ont été définis pour évaluer d'une part l'impact (matérialité d'impact) et d'autre part le niveau de risque et d'opportunité (matérialité financière). Chaque note (sur une échelle de 1 à 4) est ensuite pondérée par la fréquence d'occurrence selon la probabilité de survenance dans un horizon de temps donné (généralement 3 ans sauf pour certains risques nécessitant un horizon d'analyse plus lointain, à l'instar du climat). Les risques sont notés de manière brute, avant toute mesure de maîtrise du risque.

Sous-critères retenus

		Critères notés de 1 (faible) à 4 (critique)
Matérialité d'impact	**Ampleur et irrémédiabilité**	Bien-être physique et/ou psychologique
		Faune, flore, environnement
		Marché et opérations des concurrents
	Importance	Événement isolé ou impact la société dans son ensemble
Matérialité financière	**Risque financier**	Impact sur les revenus ou la valeur des actifs
	Réputation/Image	Intérêt des médias et risque de publicité négative
	Continuité des affaires	Risque d'interruption d'une ou plusieurs activités
	Implication du top management	Niveau de management impliqué par la gestion du risque

Cotation des enjeux

Afin de simplifier la cotation des enjeux, différents ateliers ont été menés avec l'ensemble des directions du Groupe, permettant également de sensibiliser les équipes à la CSRD. Ces ateliers ont mobilisé près d'une quarantaine de responsables du Groupe, impliquant la gouvernance avec six membres du COMEX représentés au fil des ateliers, et la majorité des membres des CODIR locaux. La précédente analyse de matérialité ayant fait intervenir des parties prenantes externes et les différents services représentés travaillant au quotidien avec les parties prenantes externes du Groupe (investisseurs, clients, fournisseurs), il n'a pas été jugé nécessaire d'impliquer ces derniers formellement dans ce nouvel exercice de cotation. La nature a également été prise en compte comme partie prenante silencieuse.

Ces ateliers, organisés entre le dernier trimestre 2023 et début 2024 se sont déroulés de la manière suivante :

- présentation du contexte et de l'objectif de la CSRD ;
- présentation du concept de double matérialité et de la méthodologie de cotation des enjeux ;
- présentation de chaque enjeu illustré du travail de recherche documentaire déjà réalisé et invitation des participants à échanger sur les niveaux de risque ;
- consolidation des notes et envoi aux participants pour revue avant validation et consolidation à l'échelle du Groupe.

Cette consolidation a été réalisée par la Direction Développement Durable en tenant compte de la pondération de chaque activité dans le Groupe. Les notes moyennes obtenues par enjeu multipliées par la fréquence ont été ensuite repondérées en prenant en compte la note maximale pour chaque catégorie (matérialité d'impact et matérialité financière).

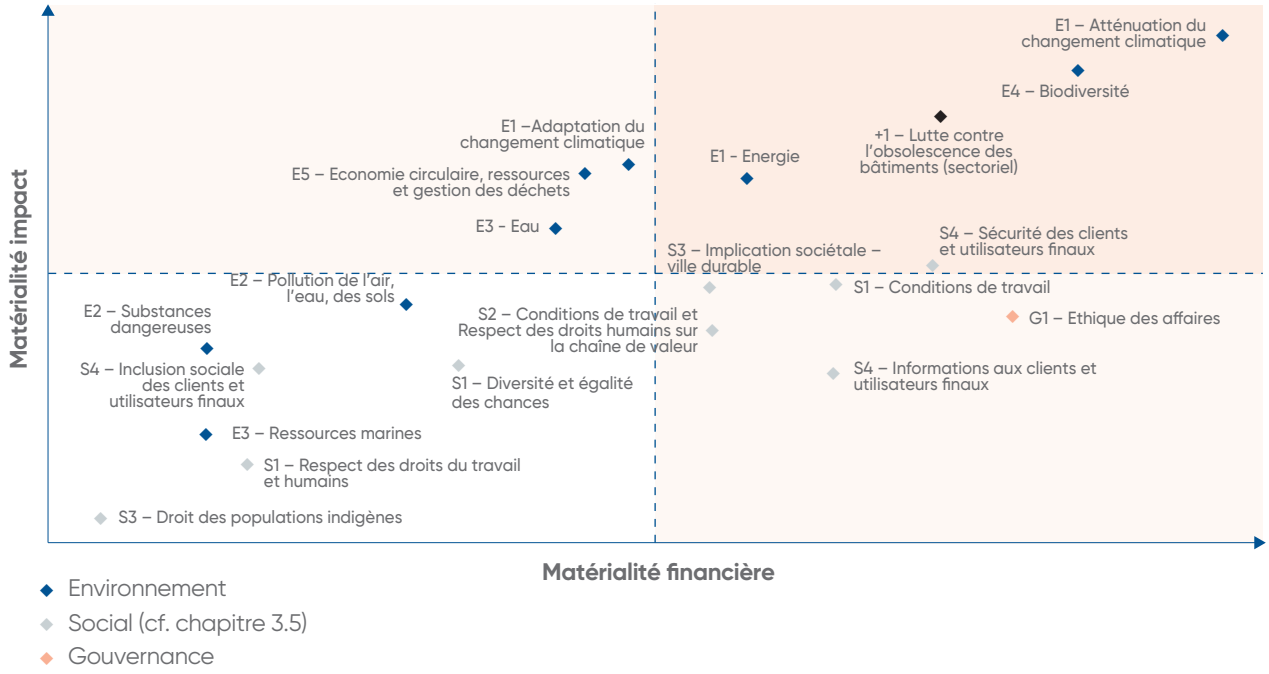
3.1.2.4.2 Résultats de l'analyse de double matérialité (IRO-2)

La matrice présentée ci-après est le résultat de l'exercice de cotation tel que détaillé plus haut. Elle a été partagée et validée de la sorte :

- T1 2024 : Présentation aux participants des ateliers et au COPIL CSRD.
- Avril 2024 : Présentation au COMEX et au Comité RSE pour consultation.
- Septembre 2024 : Présentation au Comité d'Audit pour validation.

Les enjeux matériels sont ceux pour lesquels une note supérieure ou égale à 2 a été obtenue soit en matérialité d'impact soit en matérialité financière.

Matrice de double matérialité de Covivio



La liste des *data points* reportés est présentée en section 3.5.1

Mise à jour de la matrice de double matérialité

Tous les ans, une évaluation de la pertinence des sujets considérés comme matériels devra être faite afin de :

- intégrer les retours d'expérience faisant suite à la publication de pairs ;
- intégrer les éléments sectoriels qui pourront être précisés ;
- vérifier la cohérence avec la cartographie des risques Groupe.

Une mise à jour complète sera faite tous les trois ans pour réévaluer la pertinence de la méthode et la cotation des IRO, donnant lieu à une nouvelle validation de la gouvernance.

3.1.2.5 Plan d'action (MDR)

Covivio s'est fixé un plan d'action RSE dès 2010. Revu tous les cinq ans, ce plan a été adapté pour intégrer les ESRS et de nouveaux objectifs liés à la stratégie Nature dévoilée en 2024.

La déclinaison opérationnelle de ces objectifs et les spécificités par portefeuille sont précisées dans les parties relatives à chaque ESRS du présent rapport.

(N) Objectif lié à la stratégie Nature

(R) Objectif lié à la Raison d'Être

Le périmètre « historique » de ce plan d'action RSE fait référence aux entités composant le Groupe Covivio (UES France, Allemagne, Italie). Le reporting social ne comptabilise donc pas les collaborateurs des hôtels dont ceux détenus en murs et fonds par Covivio Hotels.

RÉFÉRENCE	ESRS		PRINCIPAUX OBJECTIFS	PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2024	AVANCEMENT
8 TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE 9 INDUSTRIE, INNOVATION ET INFRASTRUCTURE 11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES 13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES	(N)(R)	Secteur Bâtiment/ Immobilier– Obsolescence des actifs	Détenir 100 % d'actifs certifiés	Groupe	Fin 2025	A fin 2024 : Bureaux : (100 % en France et Italie, 86,2 % en Allemagne) Hôtels : 97,5 % (43 % des MF Green Key) Résidentiel : 100 % 100 % des développements tertiaires visant un niveau a minima Gold/ Excellent	●●●●○
			Labelliser Green Key 100 % des hôtels en murs et fonds	WiZiU	Fin 2025		
			Développer 100 % d'immeubles tertiaires certifiés d'un niveau *a minima* Excellent/Gold	Tertiaire	Permanent		
7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE 13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES	(N)(R)	E1 – Climat (Atténuation)	Réduire les émissions de GES du Groupe de 40 % par rapport à 2010 (en intensité $KgeqCO_2/m^2$/an)	Groupe	Fin 2030	A fin 2024, baisse de 28 % (Développement et Exploitation)	●●●○○
	(N)	E1 – Climat (Adaptation)	Cartographier 100 % des actifs au regard des risques climatiques	Groupe	Permanent	100 % des actifs (*core*) inclus dans l'analyse MSCI.	●●●●●
		E1 – Climat (Énergie)	Réduire la consommation d'énergie du parc de 25 % par rapport à 2019	Groupe	Fin 2030	-30 % en incluant le panel résidentiel (iso-méthodologie)	●●●●●
			Doubler la capacité de production solaire du parc (1,3 GWh en 2023) et atteindre 100 % d'électricité verte sur le portefeuille Bureaux en gestion directe	Groupe	Fin 2030	1,3 GWh en 2024 d'énergie solaire produite sur le parc 86 % d'électricité verte sur le parc bureaux en gestion directe	●●●○○
		E2 – Pollution	Maîtriser les risques environnementaux et sanitaires	Groupe	Permanent	100 % des sites font l'objet d'un suivi et de contrôles Réalisation d'audits de résilience pour appréhender les différents impacts du changement climatique sur le patrimoine	●●●●●
9 INDUSTRIE, INNOVATION ET INFRASTRUCTURE 11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES	(N)	E3 – Eau	Réduire la consommation d'eau de 10 % par rapport à 2019	Périmètre contrôle opérationnel	2030	Bureaux :multilocataires : - 29 %	●●●●●
			Maîtriser la consommation d'eau en ne dépassant pas le seuil établi pour chaque portefeuille (0,5 m^3/m^2/an Bureaux France et Allemagne, 1 m^3/m^2/an Bureaux Italie, 1 m^3/m^2/an Résidentiel Allemagne, 2 m^3/m^2/an Hôtels Europe)	Groupe	Permanent	Seuil respecté pour chaque portefeuille	●●●●●
15 VIE TERRESTRE	(N)	E4 – Biodiversité	Cartographier 100 % du parc au regard de la proximité des sites aux espaces naturels	Groupe	Permanent	Réalisé en 2024	●●●●●
	(N)(R)		Atteindre le Zéro artificialisation nette à l'échelle du pipeline 90 % des opérations en biodiversité positive	Groupe – Dévelop-pement	Fin 2030	Analyse CBS par projet : CBS multiplié par 3 sur les projets analysés au 30/06/2024	●●●○○

RÉFÉRENCE		ESRS	PRINCIPAUX OBJECTIFS	PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2024	AVANCEMENT
	N	E5 – Économie circulaire	Réduire la production de déchets sur les bureaux en gestion directe de 15 % par rapport à 2024	Contrôle opérationnel	2030	Objectif réajusté pour intégrer les hôtels Intensité déchets 2024 : 6,3 kg/m²	NA
			Impulser une démarche d'économie circulaire sur les opérations de développement	Groupe – Développement	Permanent	Groupe économie circulaire en France (détails à la section objectifs de l'ESRS)	●●●●○
			Accroître le recours aux matériaux biosourcés, recyclés, réemployés	Groupe	Permanent	En cours de définition dans le cadre de la stratégie Nature, opérations pilotes sur les rénovations	○○○○○
	R	S1 – Effectifs propres	Attirer, développer et retenir les talents	Groupe	Permanent	1 013 salariés sur le périmètre historique (51 % de femmes et 49 % d'hommes) dont 93,9 % en CDI Partage des savoir-faire et connaissances à l'échelle du Groupe et multiplication des projets transverses entre les trois entités européennes	●●●●○
	R					Partage des savoir-faire et connaissances à l'échelle du Groupe et multiplication des projets transverses entre les trois entités européennes	
						Premier reporting sur le périmètre murs et fonds de Covivio Hôtels et lancement de la marque Wiziu sur le périmètre Hôtels en murs et fonds permettant de structurer la politique RH du Groupe sur ce périmètre.	
	R		Promouvoir la diversité et l'égalité	Groupe (périmètre historique*)	Permanent	Programme ex-aequo : sensibilisation des collaborateurs au sujet de l'égalité hommes/femmes, programme de mentoring bénéficiant à 24 Françaises, Italiennes et Allemandes.	●●●●●
	R		Améliorer la qualité de vie au travail et concilier un équilibre vie professionnelle/vie personnelle			Accord Qualité de Vie au Travail en France, Accord Sénior en 2020.	
						Mise en place du télétravail dès 2018 – Généralisé depuis le début de la crise Covid	
			Mesurer le bien-être des équipes tous les deux ans			Enquête de satisfaction des collaborateurs réalisée en 2023 à l'échelle du Groupe	
			Impliquer les collaborateurs dans les engagements du Groupe			Projet Covivio 4 Climate afin de sensibiliser les collaborateurs au développement durable	
						Implication de collaborateurs dans différentes actions : Palladio, article.1, Passerelle...	
						SoCovivio Week organisée depuis 2022 ponctuée d'événements solidaires au profit d'associations	
		S2 – Travailleurs de la chaîne de valeur	Charte Achats Responsables signée par les fournisseurs clés	Groupe	2025	Mise à jour du contenu de la Charte Achats Responsables en 2024	●●●●●
						Nouveau dispositif lancé en 2022 s'appuyant sur la solution EcoVadis. 232 fournisseurs évalués au 31/12/24	●●●○○
						Réalisation d'une cartographie européenne des risques liés aux achats fin 2020.	●●●●●
			100 % des appels d'offres soumis à un questionnaire RSE	Groupe	2026	Appels d'offres travaux > 200K€ Appels d'offres corporate> 50K€	●●●○○

RÉFÉRENCE		ESRS	PRINCIPAUX OBJECTIFS	PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2024	AVANCEMENT
	R	S3 – Communautés affectées	S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires	Groupe	Permanent	Étude d'impacts socio-économiques sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe ; 17 000 emplois soutenus en 2023.	●●●●●
			Co-construire avec les parties prenantes un espace urbain cohérent et collaboratif	Groupe	Permanent	Plusieurs opérations représentant de véritables morceaux de ville: Symbosis et The Sign à Milan, Stream Building à Paris, Nice Brancolar, Icon à Dusseldorf, etc...	●●●●●
						Comité des Parties Prenantes: Synthèse des travaux « La fabrique des rythmes sociaux » publiée en 2024	
			Promouvoir les Droits Humains et l'égalité des chances	Groupe	Permanent	Publication de la Politique Droits Humains de Covivio	●●●●●
						Une vingtaine d'associations accompagnées par la Fondation d'entreprise Covivio	
	R	S4 – Clients et utilisateurs finaux	Optimiser la satisfaction des locataires	Groupe	Permanent	Lancement d'un nouveau programme de mesure de la satisfaction des locataires bureaux à l'échelle européenne	●●●●○
						Covivio Immobilien de nouveau récompensé par le magazine Focus Money comme « Fairest Landlord »	
	R		Assurer un haut niveau de connectivité au sein de nos immeubles			Tous les sites Wellio sont labellisés R2S ou WiredScore	
						Wellio Dante premier immeuble labellisé Wiredscore en Italie	
			Détenir des actifs accessibles aux transports en commun à moins de 10 minutes à pied à hauteur de 100 %			99,1 % du patrimoine à moins de 5 minutes à pied des transports en commun, et 99,9 % à moins de 10 minutes à pied des transports.	
						Sur le parc Bureaux en Europe, 96 % des actifs ont au moins un moyen de transport ferroviaire (métro ou RER) dans un rayon de 1 km et 86,5 % dans un rayon de 500 m.	
		G1 – Éthique des affaires	Diffuser et partager les bonnes pratiques éthiques/ anti-corruption avec l'ensemble des collaborateurs	Groupe	Permanent	100 % des collaborateurs formés aux matinales du process et aux principes de la Charte Ethique	●●●●●
			45 % de membres indépendants siégeant au Conseil d'Administration			50 % d'indépendants siégeant au Conseil d'Administration depuis 2017	●●●●●
			Rester leader en matière de transparence dans le reporting de nos activités			Observation des meilleurs référentiels internationaux : EPRA, Afep-Medef, GRI, SASB... Forte reconnaissance des organismes de notation extra-financière (Notes encore en hausse en 2020)	●●●●●

3.1.3 Lutte contre l'obsolescence des actifs (Enjeux sectoriel)

L'analyse de double matérialité conduite par Covivio en 2023/2024 a confirmé les enjeux liés au risque d'obsolescence des immeubles. En effet, les immeubles peuvent être confrontés à un risque d'obsolescence, avec un impact sur leur valeur, s'ils ne sont pas régulièrement remis à niveau de façon à répondre aux enjeux de transformation écologique et numérique, ou ne prennent pas suffisamment en compte les évolutions sociétales ou les besoins en matière de flexibilité et de services (ESRS S3, section 3.3.4.3.2). Ce sujet interagit fortement avec les autres enjeux matériels présentés dans ce rapport, notamment concernant la performance énergétique et carbone (ESRS E1) des actifs et les qualités du bâtiment en termes de bien-être et de sécurité pour les occupants (ESRS S4).

3.1.3.1 Politique en matière de lutte contre l'obsolescence des bâtiments

La lutte contre l'obsolescence du portefeuille de Covivio est menée avec un haut niveau d'ambition, tant dans la conception que la gestion des immeubles. Pour cela, Covivio développe des immeubles bénéficiant d'une très bonne accessibilité et répondant à des exigences élevées, notamment 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 et contribuer au bien-être des occupants. Éco-conçus puis éco-gérés, les immeubles développés et exploités par Covivio ont pour ambition d'apporter des solutions sur mesure adaptées à chaque acteur, tout en veillant à la meilleure intégration possible du bâtiment dans son milieu. Cette stratégie s'applique aux différents actifs détenus, en tenant compte des spécificités propres à chaque activité. La politique de lutte contre l'obsolescence des bâtiments couvre également les enjeux de consommation d'énergie et d'émissions de carbone, critères majeurs examinés dans l'ESRS E1.

Identifié comme risque et impact majeurs dans le cadre de la matrice de double matérialité (3.1.2.4.2), le sujet « Obsolescence des actifs/Valeur verte/Produits anticipant les évolutions sociétales » recouvre un ensemble d'enjeux qui sont au cœur des préoccupations de l'entreprise et de sa politique patrimoniale. En cas de défaut de maîtrise, les retombées négatives pourraient être nombreuses : détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur, perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût de travaux en cas de défaut de maintenance et d'entretien, désavantage concurrentiel lié à l'absence de certification ou à une localisation peu attractive, etc. Afin de faire face à ces risques potentiels et d'en prévenir au mieux les impacts, Covivio essaye d'anticiper l'évolution des réglementations et s'engage sur les meilleurs standards internationaux de construction et de service, avec un fort ancrage partenarial qui s'appuie sur une bonne connaissance de chaque client et des besoins de celui-ci (ESRS S3, section 3.3.4.3.2). 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, Covivio optimise la valorisation de ses actifs, tout en participant à l'avènement de l'économie circulaire, bas carbone et intégrant les enjeux de résilience (3.2.5.2), afin de mieux prévenir et adapter son patrimoine aux changements climatiques.

Pilotage et mise en œuvre de la politique de lutte contre l'obsolescence

La politique de lutte contre l'obsolescence des actifs est incluse dans le schéma de gouvernance Développement Durable présentée dans l'ESRS 2, section 3.1.2.2.1, en tant qu'élément clé de la stratégie RSE du Groupe. Impulsée et suivie par la Direction du Développement Durable, sa mise en œuvre implique toutes les strates de l'entreprise (RH, Finance, Audit et Contrôle Interne (ACI), SI, Communication…) et pas seulement les directions opérationnelles : Directions du Développement, Ingénierie Immobilière Relation Clients.

3.1.3.1.1 Coinventer un nouvel immobilier tertiaire et résidentiel

Dans plusieurs programmes développés par Covivio, l'accent est mis sur la mixité des fonctions : bureaux, espaces de coworking, hôtellerie, résidentiel, commerces de pied d'immeubles, ou encore coliving. Cette nouvelle tendance de marché se reflète dans Stream Building 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. Proximité et relation clients personnalisée sont au cœur de la culture de Covivio. Pour être continuellement au plus près des attentes des clients et faire évoluer l'offre, les services et les processus du Groupe, Covivio réalise régulièrement des enquêtes de satisfaction sur différentes thématiques. Des plans d'actions sont déployés à la suite de ces enquêtes, garantissant ainsi aux clients une écoute attentive et une prise en compte rapide de l'évolution de leurs besoins. L'offre de services met ainsi l'accent sur un parcours simple et fluide, ainsi que des espaces flexibles et personnalisés, pour une expérience sans cesse renouvelée.

Covivio a publié en 2023 sa vision du « Bureau opéré [1] » visant à offrir à ses clients une expérience optimisée dans ses immeubles, se résumant à :

- des bureaux et services singuliers qui donnent envie et sont vecteurs de transformation, de fierté, d'efficacité individuelle et collective et qui anticipent les usages ;
- des offres hybrides et flexibles selon les besoins, tout en conservant un seul interlocuteur ;
- un apport conseil de A à Z, l'approche *All in One*, proposant conseil/programmation/conception/gestion des bureaux serviciels, le tout jusqu'à la conception et la gestion du smart building ;
- une relation Clients 5 étoiles centrée sur la qualité de services et de gestion, la fiabilité, l'écoute, la réactivité en se nourrissant des retours clients (3.4.3.1) ;
- une approche RSE pragmatique au service de l'expérience client, de l'environnement et de la société, mêlant innovations et performances concrètes, avec un suivi sur la durée.

(1) https://www.covivio.eu/wp-content/uploads/sites/6/2023/08/DP_BureauOpere.pdf

3.1.3.1.2 Dépasser les standards de construction

Un grand nombre de locataires grands comptes estiment que la performance énergétique et environnementale est devenue un prérequis, susceptible d'influencer leurs choix d'implantation. De plus, les critères concourant au bien-être de leurs salariés prennent une place croissante dans leurs choix d'implantation (convivialité, services, connectivité, accessibilité, etc.). Covivio intègre ces nouvelles attentes dans les immeubles qu'il développe, gère, rénove, en dépassant les standards de construction, avec le recours à des certifications et labels (3.1.3.4), ainsi qu'à des solutions innovantes qui vont au-delà des 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, spécifiées dans l'encadré ci-après.

LE BÂTIMENT DE DEMAIN

FLEXIBLE : choix constructifs innovants favorisant la mutabilité, la mixité des usages et la flexibilité des espaces

SERVICIEL : menu de services à la carte en fonction des besoins du locataire, accessible via une application dédiée

OUVERT SUR LE TERRITOIRE : en termes d'architecture mais aussi de concertation avec les collectivités publiques

CONNECTÉ : immobilier *ready for* tant sur le pilotage que la gestion de l'immeuble (GTB, BIM, Supervision, etc.)

ENVIRONNEMENTALEMENT PERFORMANT : approche globale d'écoconception, utilisation de nouveaux matériaux, biophilie, EnR, etc.

Ces caractéristiques ont été définies par un groupe 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 examiné sur la base de ce référentiel en Comité d'Investissement, afin de s'assurer du respect des standards définis par Covivio. Le cas échéant, des caractéristiques supplémentaires de durabilité y sont intégrées, lorsque c'est pertinent. En 2020/2021, un cahier des charges RSE a été rédigé en coordination avec les équipes européennes, afin de définir les types et niveaux des labels et certifications retenus sur les développements et rénovations de Covivio. Ce cadre a vocation à être partagé en interne avec les équipes techniques (et de gestion compte tenu de son caractère pédagogique) et en externe auprès notamment des architectes et BET, afin de leur indiquer les standards de l'entreprise.

En tant que développeur, Covivio engage ses parties prenantes dans le cadre de ses chantiers de travaux, au moyen d'une relation partenariale forte et de procédures détaillées. Pour chaque projet certifié, quatre documents clés qualifient les performances techniques et environnementales : notice environnementale, système de management de l'opération, évaluation de la qualité environnementale du bâtiment (HQE ou BREEAM), charte chantier à faibles nuisances. Cette dernière engage tous les acteurs du chantier et détaille les principes environnementaux à suivre, ainsi que des objectifs précis adaptés selon les projets. Elle établit une liste de préconisations sur les sujets suivants (*a minima*) : déchets, acoustique, consommation des ressources, communication avec les riverains, matériaux, communication avec les riverains, aspects sociaux (confort, sécurité, bien-être). La charte explicite les rôles de chacun et fixe des objectifs précis : par exemple, viser 85 % de valorisation des déchets de chantier, limiter le niveau sonore maximal sur le chantier à 80 dB(A), utiliser 80 % de bois certifié PEFC ou FSC, etc.

3.1.3.1.3 Politique en matière de certification des immeubles

Depuis son premier développement, 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 dans le secteur hôtelier. Partenaire de la mise au point de certains labels, Covivio est également pionnier dans l'expérimentation de nouveaux référentiels à l'instar de R2S, BiodiverCity ou encore plus récemment en s'engageant pour la création d'un label bas carbone paneuropéen, LCBI, et la mise au point du label BBCA Hôtel, avec le soutien de l'association BBCA.

La *Low Carbon Building Initiative,* pour promouvoir le bâtiment bas carbone en Europe

Lancée au MIPIM en 2022, la Low Carbon Building Initiative (LCBI) réunit des acteurs majeurs de l'immobilier européen afin de promouvoir les bâtiments bas carbone et réduire les émissions de CO_2 du secteur de moitié, en se basant sur l'Analyse du Cycle de Vie. Après un an de travail collaboratif et d'analyse de données comparatives entre experts et maîtres d'ouvrage [1], LCBI a lancé la méthode le 25 janvier 2024 ainsi que le label associé, et ceci dans 8 pays -Allemagne, Belgique, Espagne, France, Italie, Luxembourg, Pays-Bas, et Royaume-Uni. Cette méthode est alignée avec les principaux outils et normes existants (Taxonomie, Level(s), CRREM, RICS). Disponible publiquement sur le site web de LCBI, cette méthode européenne simplifie la comparaison des empreintes carbone à travers l'Europe. Elle adresse d'abord les bâtiments neufs des catégories bureaux, résidentiels et hôtels. Son objectif plus large est d'englober à terme les bâtiments neufs, rénovés et existants.

(1) https://www.batimentbascarbone.org/wp-content/uploads/2024/01/2024_01_25-Press-Release-LCBI-FR.pdf

Covivio fait par ailleurs partie des quelques acteurs qui ont expérimenté Level(s), lancé par la Commission Européenne pour favoriser la construction durable et la transition vers l'économie circulaire, un label visé par la Taxonomie « verte » européenne. Ce dispositif fondé sur différents indicateurs (énergie, eau, carbone…) a pour vocation de définir un langage commun. Level(s) est cité à plusieurs reprises par les premiers textes organisant la Taxonomie européenne.

Focus sur les nouveaux développements

Dans le cadre de ses financements verts et de ses objectifs RSE, Covivio a fixé plusieurs engagements en termes de certification et de labels pour ses projets de développement. Ces principes s'appliquent aux projets qualifiés de nouvelle construction ou de rénovation majeure. Ils ne s'appliquent pas aux petites rénovations ou aux extensions de bâtiments par exemple.

- **Objectif de certification environnementale globale (HQE/BREEAM/LEED/DGNB) et conformes à la taxonomie européenne :** tous les développements (nouvelles constructions et restructurations lourdes) doivent être conformes à la taxonomie européenne et/ou viser une certification d'un niveau supérieur ou égal à Excellent/Gold.
- **Labels spécifiques (EPRA Cert-Tot) :**
  - carbone (BBCA/LCBI) : 75 % des projets de développement en France et 50 % des projets en Allemagne et en Italie doivent viser ce label ;
  - connectivité (Wiredscore/R2S) : tous les projets > 5 000 m² et immeubles hébergeant Wellio ;
  - bien-être (WELL/Osmoz/Fitwel) : tous les projets de développement tertiaire ;
  - biodiversité (BiodiverCity) : tous les projets dans les localisations où un tel label est disponible et où le potentiel d'espaces verts représente un intérêt en termes de biodiversité.

Cette politique vient renforcer les engagements pris par Covivio en matière de conformité à la taxonomie pour ses projets de développements (ESRS E1).

100 % des hôtels gérés par WiZiU seront labellisés Green Key d'ici fin 2025

Le label Green Key (Clé Verte en France) est présent sur tous les continents, dans 77 pays et sur plus de 6 700 sites (hôtels, restaurants, campings…). Green Key est le 1er écolabel international pour l'hébergement touristique. Ce label a été lancé en France en 1998 sous l'appellation Clef Verte. La France est le 2e pays dans le monde à avoir développé le label Green Key, et est depuis 2021 le premier pays pour le nombre d'établissements labellisés.

Les critères pris en compte par les établissements labellisés sont les suivants :

- mise en œuvre d'une politique environnementale et d'une démarche socialement responsable ;
- gestion intelligente des déchets (réduction à la source, collecte et recyclage) ;
- maîtrise des consommations d'énergie et d'eau ;
- Achats Responsables (en particulier pour l'alimentation et l'entretien) ;
- sensibilisation active de la clientèle.

Le processus de labellisation prévoit des audits réguliers et la collecte de preuves pour attester du sérieux de la démarche des établissements. En pratique, des améliorations doivent être réalisées chaque année au regard des critères retenus par le label de façon à le conserver. Ce label bénéficie d'une bonne audience en particulier auprès de la clientèle professionnelle.

3.1.3.1.4 Continuer à innover pour rester pionnier

Si l'innovation désigne l'introduction sur le marché de nouveaux produits, services ou procédés, ceux-ci n'ont de sens pour Covivio que s'ils réussissent à transformer durablement les façons de travailler, de voyager ou d'habiter de ses clients. Depuis plusieurs années, la stratégie d'innovation de Covivio est constante et consiste à faire émerger de nouveaux usages, améliorer la qualité de son patrimoine et enfin miser sur l'innovation ouverte.

La stratégie d'innovation de Covivio repose sur deux piliers :

- repérer et faciliter la mise en œuvre de nouveaux procédés et matériaux destinés à rendre les immeubles plus résilients ;
- déployer de nouvelles offres et systèmes qui permettent d'améliorer le confort et les services aux occupants.

L'ensemble de ces efforts d'innovation vise à anticiper les tendances du marché immobilier pour répondre aux besoins évolutifs de nos multiples clients.

Innover pour proposer des immeubles vertueux et résilients

Pour respecter sa trajectoire carbone et dans la dynamique de la nouvelle réglementation « RE 2020 », Covivio recourt à des matériaux et procédés innovants comme le béton bas carbone et des matériaux recyclés. Covivio réalise des pilotes ou POC (*Proof of Concept*) afin de tester de nouvelles solutions, qu'elles soient conçues par de grands industriels ou par de plus petits acteurs. Par exemple, Covivio a testé en 2024, avec l'industriel AGC Glass Europe, une solution de concassage-recyclage de vitrages existants afin d'aboutir à la réinstallation de vitrages neufs bas-carbone. Cette expérimentation menée sur l'immeuble « Beige » à Paris a permis de tester grandeur nature de nouvelles voies de recyclage de matériaux.

Rester en veille permanente

Pour innover sur la durée, il est essentiel de rester en veille permanente afin d'identifier les tendances émergentes, de choisir et d'explorer de nouvelles opportunités. Pour cela, Covivio :

- collabore avec une cinquantaine de start-up à l'échelle européenne. Dans des domaines variés tels que la gestion automatisée des espaces, la mobilité urbaine, les nouvelles offres de restauration… ces partenariats opérationnels permettent de tester de nouvelles solutions adaptées aux besoins de nos clients et de nos immeubles ;
- participe à la plateforme collaborative Sekoya, dédiée aux solutions bas carbone et développée par Impulse Partners et Eiffage. Elle rassemble des grands Groupes, des PME et des start-up innovantes pour identifier, tester et déployer des technologies durables dans le secteur du bâtiment et de l'immobilier. Sekoya agit comme un accélérateur d'innovation en facilitant la mise en réseau des acteurs, le partage de bonnes pratiques et l'évaluation des impacts environnementaux des solutions proposées ;
- bénéficie d'une newsletter innovation diffusée mensuellement à l'échelle européenne et d'un Comité Innovation qui réunit tous les 2 mois les principales directions opérationnelles de l'entreprise (Directions Technique et Asset Management, Innovation, Développement Durable, Exploitation, SI…).

3.1.3.2 Description des impacts, risques et opportunités (IRO)

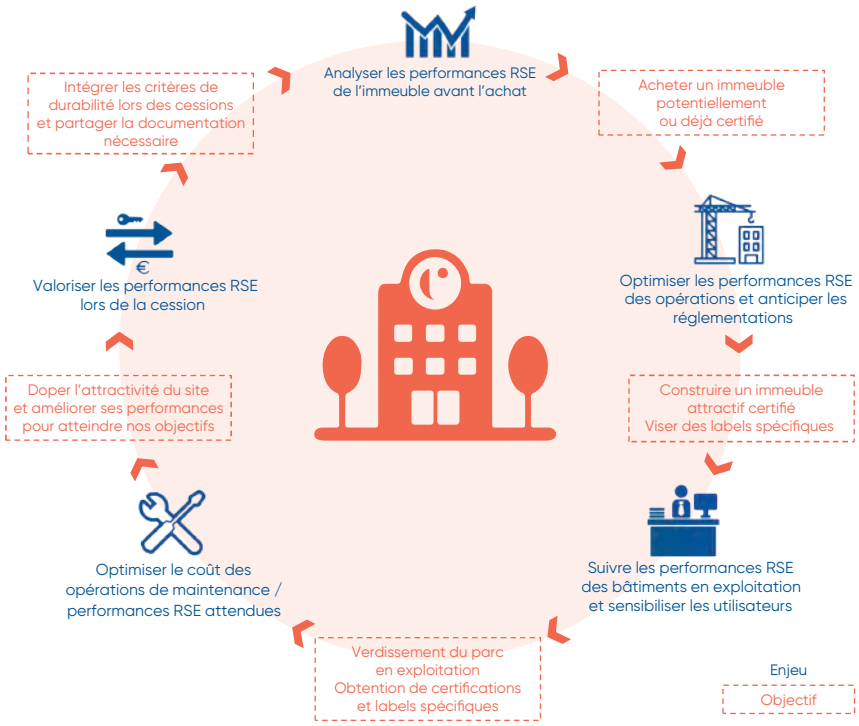
ENJEUX SECTORIEL - LUTTE CONTRE L'OBSOLESCENCE DES BÂTIMENTS	
Description et mots-clés	Certifications environnementales et labels spécifiques *Smart building* Flexibilité du bâtiment et mixité des usages
Impacts principaux	Les impacts sont principalement liés à la performance environnementale du parc immobilier pouvant avoir un effet sur l'environnement et le bien-être des clients L'ADEME identifie les tendances récentes sur les enjeux du bureau dans ses scénarios 2050 : Intensification des usages Réversibilité des espaces et changement d'usage Nouveau rapport à l'espace de travail depuis la crise sanitaire Parmi les grandes incertitudes : le nombre d'emplois de bureau à l'aune des évolutions technologiques comme l'intelligence artificielle Impact des grandes orientations de développement de demain Rythme de la rénovation énergétique
Positionnement sur la chaîne de valeur	Opérations directes
Risques principaux	Risque financier : Détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur Perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût des travaux Désavantage concurrentiel dû à l'absence de certification ou à des emplacements peu attractifs. Coût des certifications et labels complémentaires pour répondre aux attentes du marché Risque de non adéquation entre les actifs et les besoins ; demande croissante des collectivités pour des bâtiments flexibles et réversibles (conversion bureaux logements par exemple dans certaines zones). Risque réglementaire: problèmes de conformité potentiels
Principales opportunités	Liquidité des actifs Réputation
Matérialité	Matériel

La vision globale du cycle de vie du bâtiment de Covivio vise à appréhender l'ensemble des IRO liés à la lutte contre l'obsolescence de ses bâtiments. Les politiques (3.1.3.1) et les actions (3.1.3.3) déployées en la matière permettent de couvrir les différentes étapes de ce cycle de vie, telles que détaillées ci-dessous :

UNE VISION GLOBALE ET DURABLE DU BÂTIMENT

APPORTS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

- **Anticiper les réglementations, intégrer les contraintes de marché et d'évolution des modes de vie et de travail**
- **Réduire l'empreinte environnementale du bâtiment tout au long de son cycle de vie**
- **Maximiser les apports sociaux et sociétaux de l'immeuble vis-à-vis de ses occupants, des riverains, de la cité…**
- **Placer les critères de confort, santé, bien-être de l'utilisateur final et les questions environnementales au cœur du projet**
- **Recourir à des solutions favorisant la mixité des usages, des acteurs, des énergies utilisées…**



3.1.3.3 Actions mises en œuvre

La vie de l'immeuble s'inscrit dans un temps long (les analyses du cycle de vie portent sur une durée de 50 ans, les immeubles haussmanniens ont plus d'un siècle, etc.) mais nos modes de vie et nos outils (informatique, numérique, etc.) évoluent beaucoup plus rapidement. Les bâtiments doivent donc posséder de bonnes qualités d'adaptation pour accueillir des changements d'usages et de technologies qui s'effectuent dans des temps de plus en plus courts. Les effets financiers de ce plan d'actions sont principalement liés au plan de Capex prévu dans le cadre du plan d'atténuation. Le pipeline de développement bureaux de 1,3 Md€ à fin 2024 participe également à la stratégie de lutte contre l'obsolescence du portefeuille. Les coûts de certification et labels sont intégrés aux budgets des opérations ou immeubles en exploitation.

3.1.3.3.1 Améliorer la flexibilité et la réversibilité des bâtiments

Vers toujours plus de flexibilité et de services pour des projets sur-mesure

En capitalisant sur l'expérience de sa filiale Wellio, spécialiste des espaces de pro-*working* flexibles, lancée dès 2017, et sur ses compétences acquises dans l'hôtellerie, Covivio continue de faire évoluer ses solutions pour répondre toujours mieux aux besoins de ses clients.

Dès 2017, Covivio a lancé en Allemagne 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. À fin 2024, Covivio gère ainsi à Berlin environ 250 chambres sous la marque « Covivio to Share ».

L'étude mandatée par Covivio auprès d'Opinion Way en 2020, « Flexibilty First! » [1], avait mis en avant le fait que salariés et dirigeants affichent des attentes et exigences communes quant à l'évolution du bureau, vers plus de flexibilité, mais aussi concernant l'ambiance de travail, la mise à disposition d'espaces variés et adaptés aux évolutions des modes de travail. Convaincu que la flexibilité et les services seront demain déterminants dans la performance collective des organisations, Covivio rapproche ses offres en bail et en contrat de prestations de services pour proposer des offres mixtes. Le Groupe adapte aussi ses process pour associer le plus en amont possible les utilisateurs à la conception des projets développés, au travers d'ateliers de *design thinking* ou de sessions de travail avec des partenaires innovants, intervenant notamment dans le domaine des services.

Promouvoir une culture de l'inclusion en entreprise

Fruit d'une étude réalisée avec le soutien de l'agence de *design* Total Tool et du Professeur Giulio Ceppi de Politecnico di Milano, Covivio a établi des scénarios et lignes directrices pour concevoir des espaces de travail plus inclusifs. Ce document, disponible en ligne [2], détaille également les principes à respecter dans la conception et l'aménagement, pour favoriser la diversité et l'inclusion. Il inclut un questionnaire d'évaluation permettant d'identifier les principaux points d'amélioration. Il s'agit notamment d'intégrer l'immeuble dans le tissu urbain et le territoire, de le lier à la ville en assurant la perméabilité des espaces, la présence de services et l'accès à des espaces verts extérieurs. Quant au *design* et à l'ameublement, c'est essentiellement le mobilier qui est visé. Il doit être ergonomique et confortable pour tous, offrant la liberté de travailler de manière flexible, collaborative ou autonome. Enfin, élément important de la stratégie de Covivio, la composante servicielle est fondamentale et l'immeuble doit proposer des services qui simplifient le quotidien des collaborateurs tout en améliorant leur bien-être.

Donner une seconde vie aux immeubles de bureaux

Propriétaire d'un patrimoine diversifié, Covivio a identifié depuis plusieurs années des bâtiments pouvant faire l'objet d'une reconversion en immeubles de logement lorsque l'usage résidentiel devient plus pertinent que celui tertiaire, au regard des attentes de la ville et du marché. Cette stratégie permet de lutter contre l'artificialisation additionnelle des terres et de donner un second souffle à une zone urbaine, en développant des logements en phase avec les nouveaux modes de vie et de travail.

En ligne avec sa stratégie développement durable, Covivio intègre la question à plusieurs niveaux, par exemple :

- dès la conception, avec des logements bénéficiant d'une double, voire triple exposition, ventilés naturellement de manière à offrir un confort d'été maximisé. Covivio intègre également systématiquement des espaces extérieurs ;
- pendant la construction, en privilégiant les matériaux biosourcés et en prenant en compte les normes les plus exigeantes en matière de qualité de l'air.

Pour aller plus loin, Covivio a décidé de se fixer des objectifs à horizon 2025 pour cette activité de promotion en résidentiel et de transformation de bureaux en logements, notamment :

- viser un alignement complet à la taxonomie (DNSH [3] compris) ;
- certifier environnementalement 100 % des projets ;
- créer des espaces verts sur 100 % des projets et installer des systèmes de récupération des eaux de pluie.

Covivio étudie également la reconversion d'immeubles de bureaux en hôtels en lien avec le marché et les collectivités locales.

3.1.3.3.2 Covivio accélère sa transformation digitale

Opérateur immobilier européen, Covivio a engagé depuis plusieurs années une profonde transformation digitale, fruit d'un processus de réflexion collaborative. Conduite au niveau européen par la *Chief Transformation Officer* et les équipes IT pays, en collaboration avec les membres du Comité Exécutif et des Comités de Transformation, cette mue digitale constitue un processus d'amélioration continue pensée au service de la satisfaction des clients, de la performance du patrimoine et de l'efficacité opérationnelle des équipes de Covivio en Europe. En se dotant d'une feuille de route digitale, l'ambition du Groupe est de mener une transformation digitale durable et réfléchie, au service de la stratégie de Covivio, en associant étroitement l'ensemble des parties prenantes, au niveau européen.

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

(1) https://www.covivio.eu/fr/wp-content/uploads/sites/2/2020/11/Kit-presse_-sondage.pdf
(2) Pour des espaces de travail inclusifs - Covivio
(3) DNSH :do no significant harm, ou absence de préjudice important

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 2024, 100 % (en surface) des opérations de développement tertiaire neuf en France, en Allemagne et en Italie sont réalisées avec l'aide du BIM, soit 2 opérations pour plus de 98 000 m² (140 000 m² à fin 2023).

En 2020/2021, avec l'aide d'un consultant externe et en lien avec les différentes équipes techniques, asset et property management, un cahier des charges BIM/BOS (1) européen a été rédigé, afin de mieux caractériser les besoins de Covivio en ce domaine et le profil des environnements BIM qui seront créés dans le cadre des projets en France, Allemagne et Italie. Ce document a aussi pour ambition de faire davantage le lien entre le BIM en phase conception et le BOS en phase exploitation, afin d'en optimiser les services rendus. Le BOS permet de collecter, enrichir et distribuer des données issues de différents outils et équipements, afin notamment d'optimiser les processus de gestion, mettre en œuvre des services et renforcer l'attractivité des biens.

L'innovation au service de l'environnement : quelques exemples mis en œuvre sur les projets de développement

- Ossature bois de l'immeuble « Stream Building » à Paris : 1 820 m linéaires.
- Vitrages intelligents à teinte variable : immeuble rénové rue Jean Goujon à Paris.
- Dalle bois-béton : solution mise en œuvre sur une opération logements à Bobigny (93). L'enjeu consistant à alléger la structure du bâti du fait des contraintes du site.
- Béton bas carbone : à Antony (92), réalisation de fondations en béton bas carbone.

S'y ajoutent, de nombreuses autres initiatives basées sur le réemploi (planchers techniques, etc.), l'emploi de matériaux recyclés (peinture Circouleur, etc.) ou encore le recyclage de matériaux et équipements.

Préparer la *smart city* de demain

Progressivement, les bâtiments vont devenir des éléments du maillage de distribution de l'énergie : tantôt producteurs et tantôt consommateurs, les *smart buildings* feront partie intégrante de *smart grids* pilotés à l'échelle de quartiers, de villes, eux-mêmes éléments d'ensembles plus vastes. Covivio participe activement à des études consacrées à la flexibilité énergétique, en particulier FlexEner, en collaboration avec l'IFPEB (2), RTE et Enedis, afin de préparer la *smart city* de demain. Pour qualifier la performance en termes de connectivité d'un certain nombre de sites en développement ou rénovation, en particulier sur 100 % de ses sites Wellio, Covivio recourt à des labels dédiés :

- R2S : à Paris sur Jean Goujon, So Pop, l'Atelier (nouveau siège européen de Covivio)… ;
- WiredScore : Flow à Montrouge, Wellio Dante et Wellio Duomo à Milan… ;
- SmartScore : Alexanderplatz à Berlin.

L'opération Plano à Berlin – Schöneberg

Ce projet de construction neuve de 14 150 m² table sur la réversibilité et a été pensé comme un écosystème innovant et durable, misant sur des espaces chaleureux et lumineux et offrant de grandes terrasses végétalisées :

- recours à la géothermie pour le chauffage et la climatisation, grâce à des pompes à chaleur et *via* des plafonds rayonnants fonctionnant à basse température, donc plus économes en énergie ;
- 1 200 m² de panneaux photovoltaïques disposant d'une capacité de 100 kW (soit 125 MWh/an) ;
- une terrasse totalement végétalisée et perméable grâce à des tranchées de rétention et drainage, et des espaces verts conçus avec un écologue/ornithologue ;
- jusqu'à 80 % de béton recyclé et labellisé CSC (label béton certifié durable) ;
- accessibilité directe aux transports en commun et 50 % de places de recharge pour véhicules électriques.

Le projet vise également les certifications et labels DGNB Platinum, KFW Efficiency Building 40 + Renewable energy et Wiredscore Gold.

3.1.3.4 Vers 100 % d'immeubles certifiés (objectifs et métriques)

Le taux de certification est la part d'immeubles certifiés pour leur bâti (HQE, BREEAM, LEED) et/ou leur exploitation (BREEAM In-Use, HQE Exploitation, Green Key…), calculé en valeur Part de Groupe au 31 décembre 2024.

Covivio s'est fixé comme objectif de détenir 100 % d'actifs *Core* (ayant vocation à rester durablement en portefeuille) certifiés d'ici fin 2025, incluant la totalité de ses activités (Bureaux France, Allemagne, Italie, Hôtels Europe, Résidentiel Allemagne). Les exclusions de périmètre sont précisées dans le protocole de reporting environnemental et représentent moins de 5 % de la valeur totale du patrimoine. À fin 2024, ce taux est de 98,5 % (95,3 % fin 2023).

L'indicateur de certification 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 l'intéressement long terme et/ou la part variable des mandataires sociaux et managers concernés.

(1) BOS :Building Operating System.
(2) Institut Français de la Performance Environnementale du Bâtiment.

Le suivi réalisé par la Direction du Développement Durable et les équipes opérationnelles de chaque activité a pour but d'identifier :

- les certifications à lancer sur les actifs non certifiés ou à renouveler pour les certifications en exploitation ;
- le potentiel d'amélioration du niveau de certification dans le cas des renouvellements et les mesures à mettre en œuvre pour y parvenir ;
- le changement de référentiel, notamment concernant les hôtels afin de choisir un label pertinent pour l'activité et pour l'enseigne.

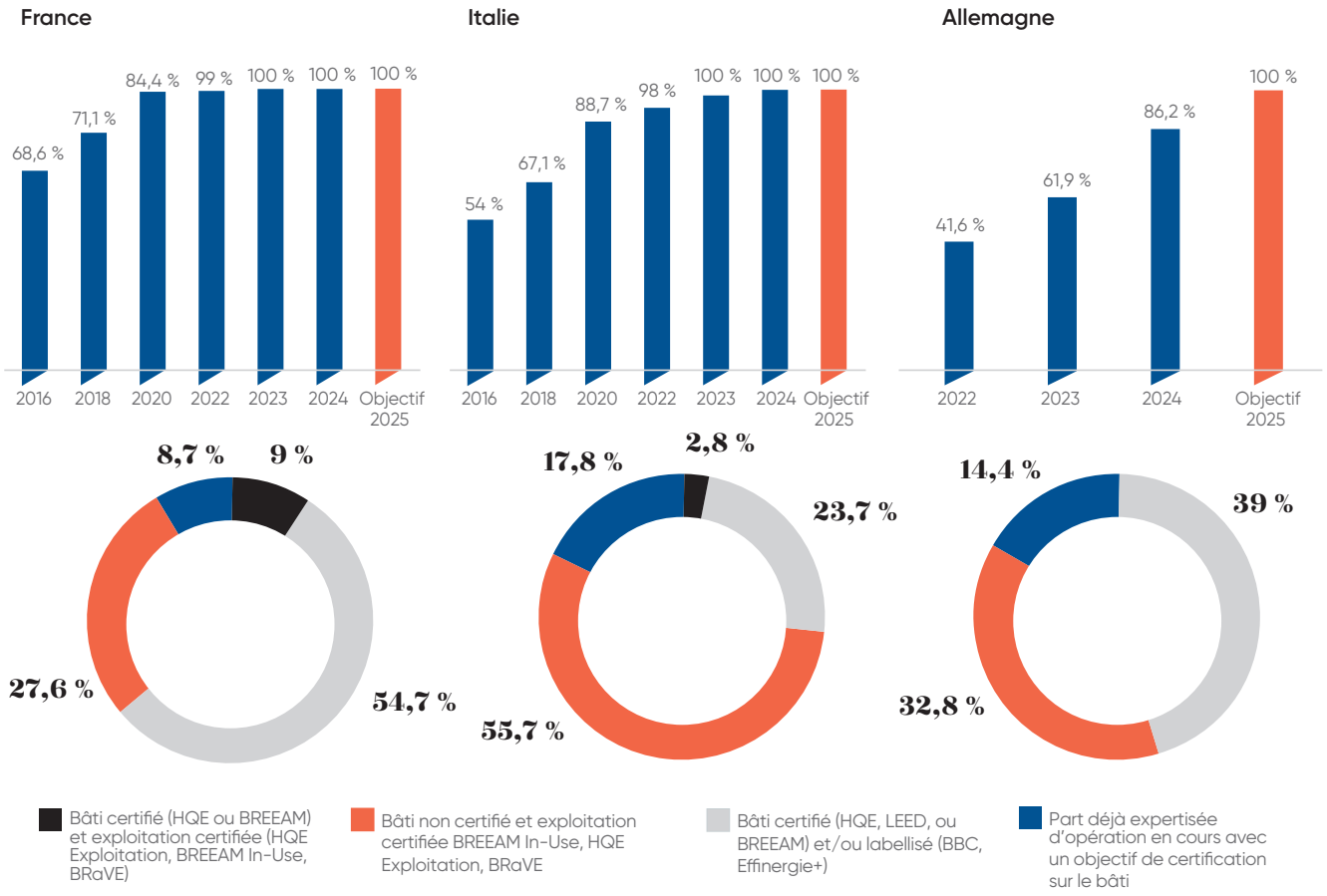
En dépassant les standards réglementaires, Covivio participe à la création d'une offre correspondant aux nouvelles attentes du marché. Ces certifications globales sont reconnues par la chaîne d'acteurs du secteur : constructeurs, conseils, foncières, locataires, banquiers, actionnaires. Le cadre de la définition des produits verts est appelé à évoluer sous l'impulsion de la Taxonomie verte européenne (3.2.6).

En complément de ces certifications globales, de nouveaux labels consacrent la performance d'un immeuble au regard de sujets spécifiques : énergie avec BBC rénovation, Effinergie+, E+C- ; empreinte carbone avec BBCA (3.1.3.1.3) ; biodiversité avec BiodiverCity (3.2.4) ; connectivité avec R2S ou WiredScore (3.1.3.1.3) ; bien-être et santé avec Well, OsmoZ ou Fitwel, etc. Covivio est régulièrement pionnier dans l'expérimentation de ces labels, voire collabore à la rédaction de certains d'entre eux.

Évolution des taux de certification environnementale des différents portefeuilles

Bureaux

Part des immeubles certifiés et répartition par type de certification (en valeur PdG)



Le portefeuille de bureaux acquis en 2020 en Allemagne fait l'objet d'un programme de certification destiné à ce que 100 % des immeubles soient certifiés d'ici fin 2025. Plusieurs d'entre eux font d'objet d'une certification de l'exploitation (BREEAM In Use). À fin 2024, 86,2 % des actifs sont certifiés, en ligne avec l'objectif.

Résidentiel Allemagne

Dès 2019, l'intégralité du portefeuille résidentiel allemand de Covivio a obtenu la certification NF Habitat HQETM qui permet de qualifier la très bonne qualité du portefeuille et de sa gestion. 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.

L'audit de renouvellement de la certification HQE sur le portefeuille résidentiel a eu lieu en décembre 2024, sur les mêmes principes :

- Système de management responsable : audit du SME en suivant une logique d'amélioration continue année après année.
- Qualité des bâtiments et méthodes d'exploitation : inspections des bâtiments sur la base d'échantillons aléatoires.

Sur ses projets de développement, Covivio recourt aussi à HQE (incluant un audit du SMR pour l'activité de développement) et à d'autres certifications locales comme NAWOH (Nachhaltiger Wohnungsbau). Le projet Hochstrasse 12/22 a été certifié HQE cette année au niveau Exceptionnel. Les projets sont également conçus en respectant le critère EG-55 (standard réglementaire d'efficacité énergétique des bâtiments).

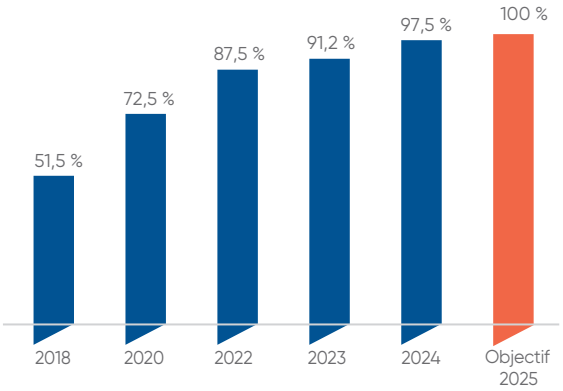
Par ailleurs, Covivio a expérimenté avec succès la certification HQE Bâtiment Durable dans le cadre de l'opération de développement de Berlin Biesdorf. Bénéficiant d'une très bonne accessibilité aux transports en commun et d'une proximité avec de nombreux espaces verts, ce projet porte sur la construction de 106 logements répartis en quatre immeubles en R+2/3 dans un ensemble résidentiel où Covivio est déjà propriétaire de huit bâtiments. Le bâtiment a obtenu le niveau « Exceptionnel ». Fort de cette première expérience, Covivio Immobilien s'est engagé à faire certifier (HQE, NaWoh ou équivalent) l'ensemble de ses projets de rénovation et extensions/développement destinés à être conservés à la location.

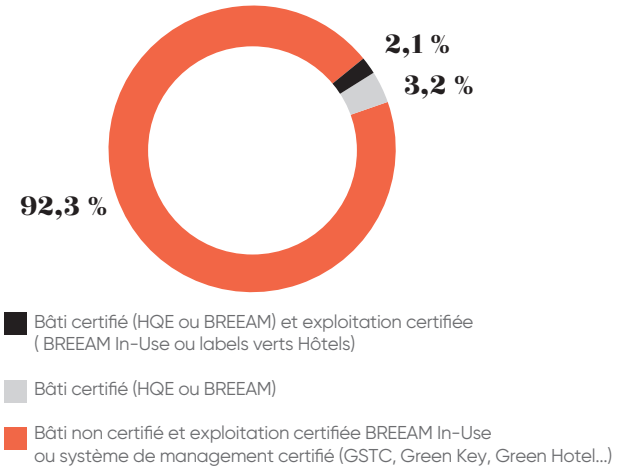
Hôtels en Europe

La certification environnementale du portefeuille hôtelier bénéficie de l'engagement des locataires, grands opérateurs déployant leurs propres stratégies de Développement Durable. Certains recourent à des labels spécifiques au monde de l'hôtellerie (Green Key, GSTC [1], Green Hotel) et du loisir (Green Globe), ou ont mis en place des systèmes équivalents aux certifications environnementales de l'exploitation, à l'instar de Planet 21 pour Accor ou Green Engage pour IHG. 88 % du parc possèdent un tel label à fin 2024. Conformément au protocole de reporting, le taux intègre deux actifs pour lesquels un dossier a été soumis au BRE mais n'ayant pas reçu de certificat au 31/12/2024, représentant 2,4 % du portefeuille (soit 0,5 %) à l'échelle du Groupe.

Au 31 décembre 2024, 90 % des hôtels opérés par WiZiU (filiale de Covivio Hotels détenant et exploitant ses actifs en murs et fonds) ont obtenu le label Green Key ou sont engagés dans ce processus de labellisation. Par ailleurs, et sans que cela soit pris en compte dans le calcul du taux de certification des actifs de Covivio, il est à noter que 26 % des hôtels détenus bénéficient du statut Green Leader de TripAdvisor.

Part des immeubles certifiés et répartition par type de certification (en valeur PdG)





BBCA lance un label bas carbone pour les hôtels

En mars 2024, le label BBCA Hôtel a été lancé. Il peut être atteint soit pour la construction neuve, ou une rénovation ou encore pour l'exploitation. Les travaux sur ce référentiel ont été menés en partenariat avec des acteurs pionniers de l'hôtellerie, dont Covivio.

Une soixantaine d'opérations hôtelières diversifiées (entre 1 000 et 40 000 m^2) ont été étudiées pour identifier les caractéristiques spécifiques des émissions de gaz à effet de serre d'un hôtel. L'étude a porté notamment sur les bonnes pratiques à déployer pour réduire ces émissions et déterminer les seuils de performance bas carbone permettant l'obtention du label BBCA.

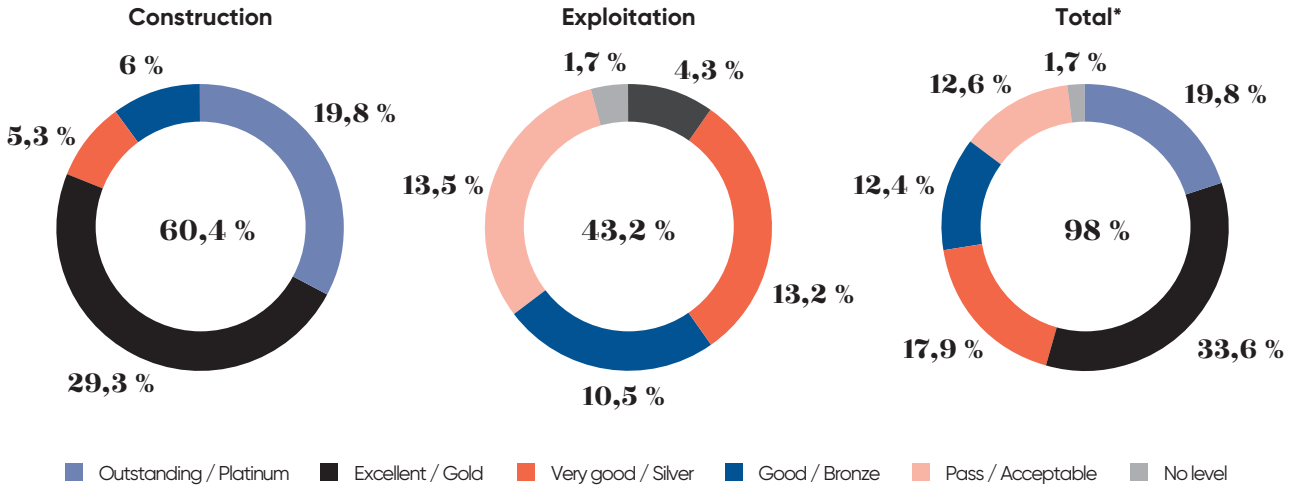
(1) Global Sustainable Tourism Council : Conseil mondial du tourisme durable en français a développé un référentiel reconnu au plan international.

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 certifications retenues pour la phase construction ou rénovation sont principalement HQE [1], LEED [2] et BREEAM [3]. Un actif italien a par ailleurs été certifié ITACA [4], niveau Good. Ces certifications couvrent de nombreux thèmes liés à l'intégration de sujets environnementaux et sociaux dans les projets de développement.

En valeur Part de Groupe, **71,3 %** des actifs bureaux (**67,2 %** en 2023) bénéficient d'une certification HQE/LEED/BREEAM avec un niveau supérieur ou égal à *Very Good* (le meilleur niveau est retenu en cas de double certification Exploitation / Construction). Sur le parc hôtels, la stratégie consiste à privilégier les labels spécifiques (Green Key, BioScore, GSTC) ne disposant pas de niveaux.

Synthèse des certifications obtenues et visées sur les actifs ou projets bureaux du Groupe



**Retraité des actifs certifiés sur l'exploitation et la construction*

Certifications obtenues :

		EXPLOITATION		BÂTI
Type de certification	**Nombre**	**Surface**	**Nombre**	**Surface**
		68 076		
HQE	1	+2,9M m² sur le parc rési allemand	30	498 921
BREEAM	92	1 099 255	29	487 540
LEED			14	341 912
DGNB			3	55 717

(1) HQE : Haute Qualité Environnementale.
(2) LEED :Leadership in Energy and Environmental Design.
(3) BREEAM :Building Research Establishment Environmental Assessment Method.
(4) ITACA : l'Innovazione e Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità ambientale : Innovation et transparence dans les marchés publics et compatibilité environnementale.

3.2 Informations environnementales

3.2.1 Changement climatique (ESRS E1)

La norme ESRS E1 porte sur le changement climatique. Elle couvre l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à celui-ci. Elle porte également sur les questions liées à l'énergie, dans la mesure où elles sont pertinentes au regard de cet enjeu.

Il s'agit ici d'expliquer la manière dont Covivio influe sur le changement climatique en détaillant ses incidences matérielles positives et négatives, réelles et potentielles ainsi que ses efforts d'atténuation passés, présents et futurs, conformément à l'Accord de Paris et compatibles avec la limitation du réchauffement de la planète à 1,5 °C.

Il est préalablement rappelé que les informations concernant l'intégration des performances en matière de durabilité dans les mécanismes incitatifs, en particulier vis-à-vis du Directeur Général et du Directeur Général Adjoint, sont explicitées dans l'ESRS 2, section 3.1.2.2.4.

3.2.1.1 Plan de transition pour l'atténuation du changement climatique (E1-1)

3.2.1.1.1 Objectifs de réduction de l'empreinte carbone du Groupe

Capitalisant sur ses retours d'expériences en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, Covivio a décidé en 2021 d'accélérer sa transition en relevant le niveau de ses ambitions sur l'ensemble de son patrimoine tertiaire en gestion directe, pour s'aligner sur une trajectoire 1,5 °C (basée sur les scénarios du GIEC).

Moins de trois ans après la publication de sa première trajectoire de réduction de ses émissions carbone, dont la compatibilité avec le scénario 2 °C de l'Accord de Paris avait été reconnue dès l'été 2018 par l'initiative *Science Based Target* (SBTi), Covivio a ainsi relevé le niveau de ses ambitions et se positionne une nouvelle fois comme un acteur majeur de la transition bas carbone du secteur immobilier en Europe. Couvrant l'ensemble des activités de Covivio en Europe, cette trajectoire actualisée fin 2021 prend en compte l'expérience acquise par le Groupe dans la construction bas carbone et les expérimentations complémentaires sur les matériaux, l'économie circulaire ou la biodiversité. Ces objectifs ont reçu l'approbation de l'initiative SBT début 2022. Covivio étudie actuellement le nouveau référentiel SBT pour le secteur immobilier en considérant un alignement à une trajectoire 1,5 °C sur les scopes 1, 2, 3 liés à l'utilisation des bâtiments ainsi qu'à une contribution net zéro carbone à horizon 2050.

Deux scénarios prospectifs à 2030 ont été construits, afin de prendre en compte les changements susceptibles d'influencer la performance carbone de Covivio, qu'ils soient internes ou externes, en réalisant une modélisation en 7 macro-lots, à savoir : voiries et réseaux divers ; infrastructure ; superstructure ; enveloppe ; second-œuvre et finitions ; équipements ; production locale d'énergie. Une démarche novatrice de modélisation de l'intensité carbone a été retenue de façon à suivre la performance carbone du Groupe en la rapportant à un mètre carré composite, et ceci en intégrant l'ensemble des activités (bureaux, résidentiel, hôtels) en Europe, sur tout le cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation. Ces modèles s'appuient sur différents scénarios scientifiques prenant en compte les rythmes de décarbonation des mix énergétiques des pays où Covivio opère, ainsi que des différents secteurs qui impactent l'activité. Ces modèles scientifiques ont été consolidés par le CSTB, qui a également utilisé son expérience du secteur de la construction pour les adapter au mieux aux spécificités du Groupe. Les paramètres ont été définis en prenant en compte le patrimoine actuel de Covivio en Europe ainsi que les projections de ce patrimoine à horizon 2030. La mise à jour réalisée en 2021 a permis d'intégrer les nouvelles orientations du Groupe, notamment suite à l'acquisition d'immeubles de bureaux en Allemagne en 2020 et d'un portefeuille d'hôtels haut de gamme au Royaume-Uni.

En s'impliquant dans des initiatives telles que l'Alliance HQE-GBC, l'association BBCA, Sekoya ou le Hub des Prescripteurs bas carbone (3.2.1.1.2.b), Covivio dispose d'une expertise forte sur le sujet, lui permettant de conforter sa vision à 10 ans. Les outils internes en matière de carbone, développés avec le CSTB, permettent d'éclairer et d'orienter les décisions depuis la conception jusqu'à l'exploitation des immeubles. Par exemple, l'ACV Express, portant sur la construction et la rénovation, permet d'estimer les performances carbone en amont d'un projet et de réaliser des sensibilités aux impacts en fonction du choix des matériaux ou de la forme du bâtiment.

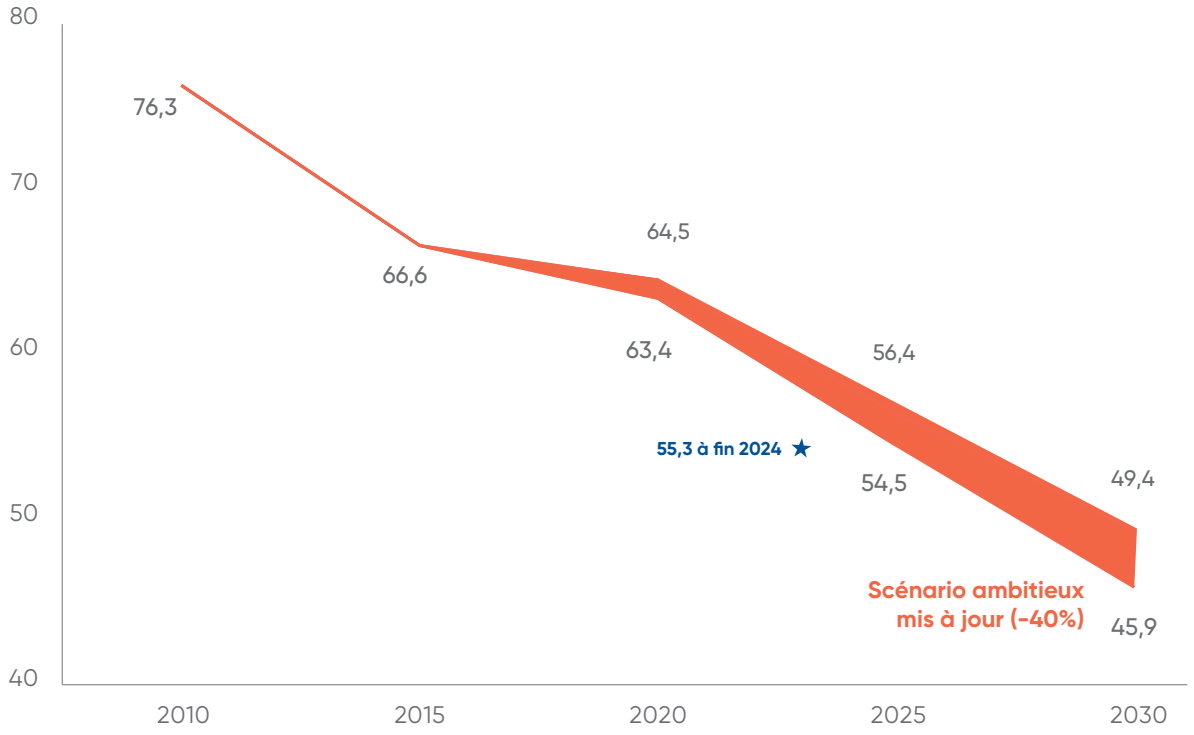
La mise à jour de la trajectoire carbone de Covivio a ainsi mené à la détermination des objectifs suivants :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40 % entre 2010 et 2030 (Scopes 1, 2 et 3) en intensité carbone ;
- aligner les objectifs de ses activités sous gestion directe sur une trajectoire 1,5 °C, soit une réduction des émissions absolues de 63 % entre 2015 et 2030, sur les scopes 1 et 2 (exploitation des parties communes des immeubles multilocataires et sièges sociaux) ;
- viser l'alignement au scénario « Well-Below 2 °C » (entre 1,5 et 2 °C) de la SBTi sur le scope 3 (construction, rénovation, exploitation des surfaces privatives des immeubles multilocataires, bureaux monolocataires, résidentiel et hôtels).

Par ailleurs, Covivio s'est engagé à avoir une contribution « Net Zero Carbon » dès 2030. L'atteinte de la trajectoire carbone de chaque activité passe par la mise en œuvre de différentes actions, notamment la réalisation de travaux (Capex) sur le patrimoine. En 2022, ces travaux ont été identifiés et chiffrés par portefeuille (3.2.1.1.3).

Trajectoire 2030 du poids carbone moyen d'un m² (construction + restructuration + exploitation)

(Synthèse des différentes activités de Covivio en Europe, en intensité carbone $kgCO_2/m^2/an$)



194 034 teqCO_2

Émissions liées à la construction et rénovation des actifs en Europe

22 194 teqCO_2	**124 767 teqCO_2**
Consommations d'énergie du périmètre « contrôle opérationnel » (parties communes de multilocataires bureaux et sièges sociaux)	Consommations d'énergie de tous les actifs détenus en Europe (hors périmètre « contrôle opérationnel ») et émissions liées à la production d'énergie
Scopes 1 & 2	*Scope 3*
Alignement 1,5°C et Contribution Net Zero carbon en 2030	Alignement *Well-below* 2°C

Objectifs

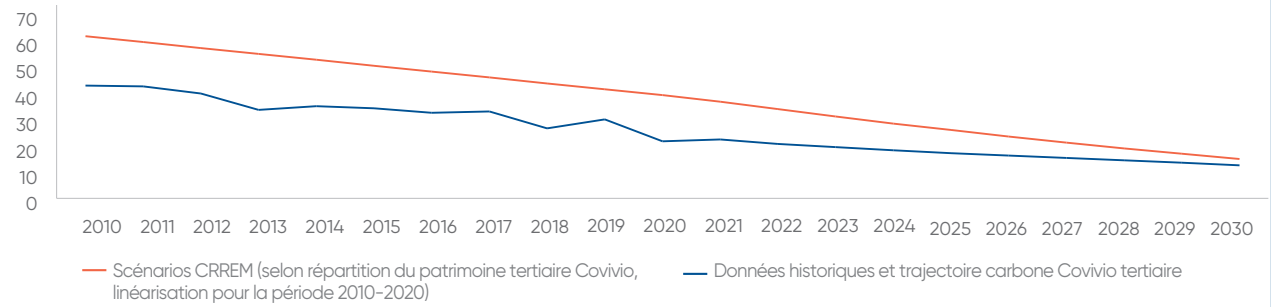
Zoom sur les scénarios du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitoring)

Dans le cadre de ses travaux avec MSCI sur la valeur à risque climatique (3.2.1.1.12), Covivio a notamment sélectionné la trajectoire CRREM 1,5 °C comme scénario de référence.

Pour chaque portefeuille, Covivio a rapproché les scénarios du CRREM aux données historiques d'émissions de gaz à effet de serre (GES) déjà publiées chaque année et aux données calculées à horizon 2030 dans le cadre de sa trajectoire carbone. Cela a permis de valider la cohérence des objectifs de réduction de GES sur les portefeuilles tertiaires, lesquels se situent sous les niveaux de « points de basculement [1] » identifiés par le CRREM. Les scénarios utilisés sont ceux publiés par le CRREM le 11 janvier 2023 et se situent à un niveau plus ambitieux que les précédents.

Les éléments proposés par le CRREM concernant le résidentiel sont encore trop récents pour disposer de la même analyse à ce stade.

Rapprochement des scénarios du CRREM à la trajectoire carbone Covivio sur ses portefeuilles tertiaires (V2 CRREM du 11/01/2023)

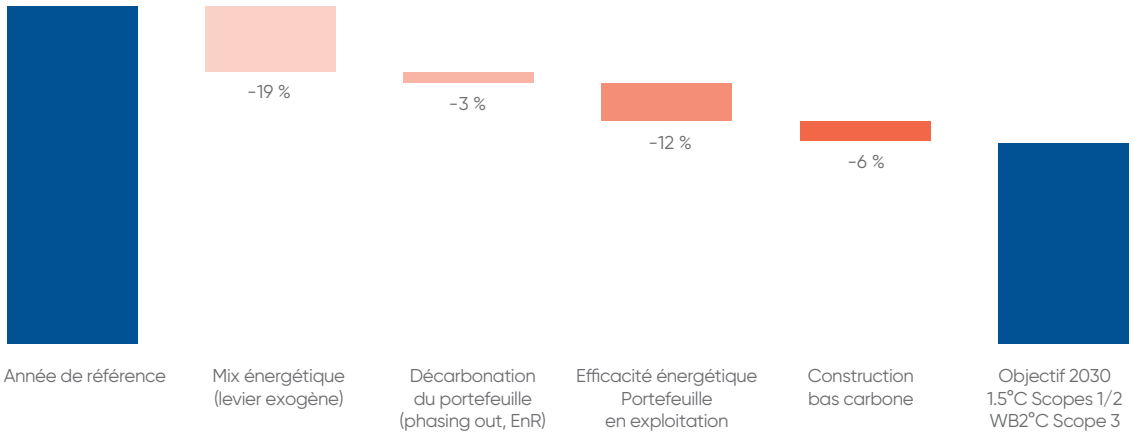


Covivio travaille actuellement à la mise à jour de ses objectifs suite à la publication d'un nouveau référentiel pour le secteur immobilier par l'initiative SBT et le CRREM. L'étude en cours vise à identifier les conditions dans lesquelles ces objectifs pourraient être conformes à une trajectoire 1,5 °C sur les trois scopes pour la partie exploitation. La mise à jour de ces objectifs pourrait être également l'occasion pour Covivio de préciser les conditions d'atteinte de sa contribution à la neutralité carbone au plus tard d'ici 2050 sur les 3 scopes.

3.2.1.1.2 Leviers de réduction de l'empreinte carbone du Groupe

Pour atteindre une réduction de 40 % de ses émissions de GES, Covivio a identifié plusieurs leviers portant à la fois sur la phase d'utilisation et sur les nouveaux développements. La réussite de cette trajectoire repose également sur la capacité du Groupe à interagir avec les parties prenantes, à commencer par les clients mais aussi par une participation active à des groupes de travail dédiés. L'année de référence correspond à un volume global d'émissions de 464 kteqCO_2.

Principaux leviers de la décarbonation



Ces leviers ont été complétés, suite à la définition de la stratégie Nature de Covivio, avec de nouveaux engagements sur l'économie circulaire (ESRS E5, section 3.2.5.2) qui visent à réduire l'empreinte carbone des projets de développement.

(1) Point de basculement : année à laquelle l'actif émet plus de CO_2 que le niveau requis pour respecter une trajectoire 1,5 °C, soit l'année à laquelle l'actif devient « échoué ».

3.2.1.1.2.a Leviers quantifiables

Décarbonation du portefeuille

Développer les énergies renouvelables sur site

Les énergies renouvelables constituent un levier fort de réduction de l'empreinte carbone liée à la consommation d'énergie des bâtiments. Dans les différents projets de développement et rénovation conduits par Covivio, le recours aux énergies renouvelables est systématiquement étudié, afin de déterminer les possibilités offertes en prenant en compte les spécificités liées à l'environnement et au contexte réglementaire : géothermie, photovoltaïque, etc.

Plusieurs sites ont été équipés de panneaux solaires thermiques (eau chaude sanitaire) ou de panneaux photovoltaïques (production d'énergie renouvelable). Le Groupe recourt également à la géothermie ainsi qu'à des dispositifs innovants, comme Thassalia© à Marseille. Ce réseau d'eau tempérée piloté par Dalkia, alimente des bâtiments d'Euromed Center en chaleur et en froid à partir d'une énergie 100 % renouvelable : la thalasso thermie ou l'énergie thermique des mers.

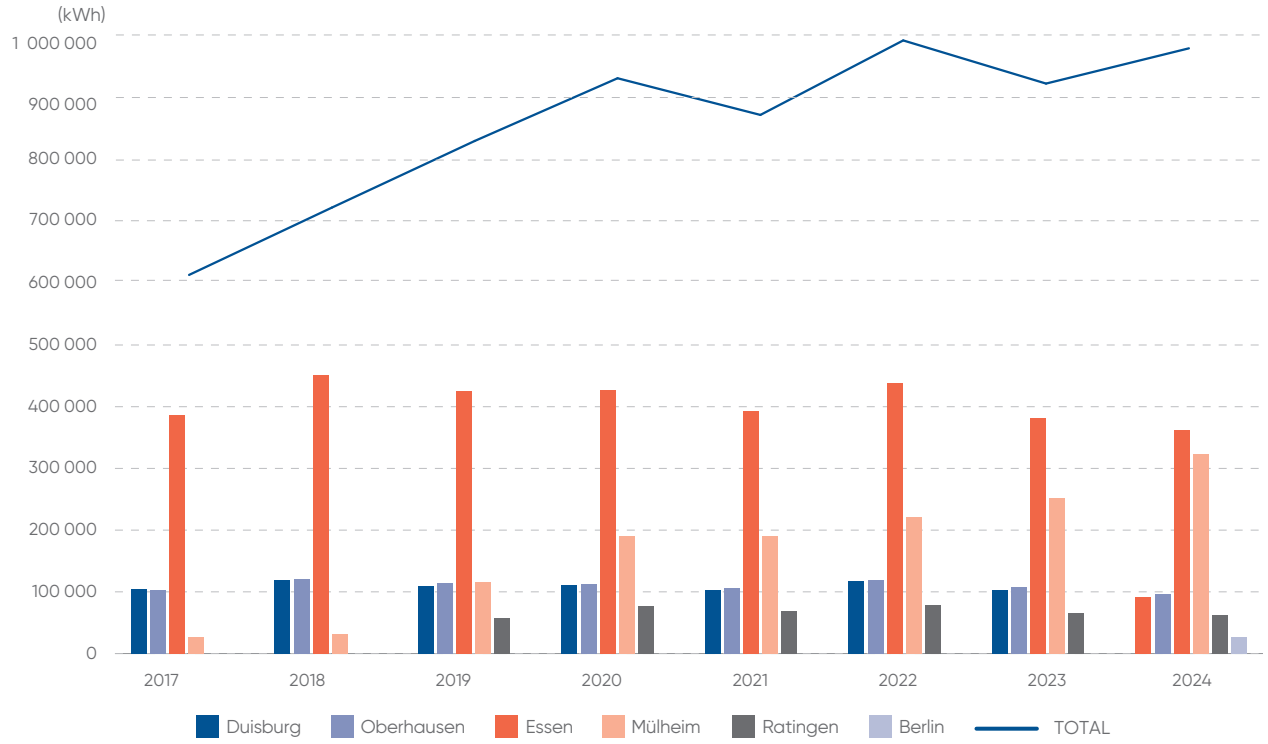
Covivio a fait le choix, lorsque cela est possible, de raccorder ses bâtiments aux réseaux de chaleur urbains. Le pourcentage de renouvelable dans les réseaux est variable selon les localités, mais les gestionnaires ont fixé des objectifs à plus ou moins long terme pour accroître la part d'énergies renouvelables dans leur mix. Les rénovations sont également l'occasion de mettre en œuvre de nouvelles solutions.

En Allemagne, le système énergétique du siège d'Oberhausen de Covivio Immobilien va être équipé de pompes à chaleurs géothermiques en combinaison avec une alimentation photovoltaïque et éolienne (grâce à des petites turbines).

La production photovoltaïque sur le portefeuille de Covivio

47 immeubles résidentiels sont équipés de panneaux photovoltaïques en Allemagne. Cet investissement réalisé par Covivio dès 2012 (coût moyen de 436 €HT/m^2, amortissement sur 9 ans en moyenne) a permis de développer les savoir-faire en la matière, anticipant l'évolution de la réglementation vers le bâtiment passif. L'énergie produite est revendue auprès des réseaux locaux et n'est pas autoconsommée. Au total, 961 971 kWh ont été générés en 2024 (909 145 kWh en 2023). La production photovoltaïque a généré 459 K€ de chiffre d'affaires en 2024, que l'on retrouve dans les tableaux réglementaires liés à la taxonomie (3.5.2).

Évolution de la production et des gains liés à la production photovoltaïque sur le portefeuille résidentiel allemand



En Italie, les Tours Garibaldi ont été équipées en 2010 de 804 m^2 de panneaux photovoltaïques en façades et de chauffe-eau solaires sur la toiture (42 MWh produits en 2024). Encouragés par une réglementation forte sur le sujet (60 % des besoins énergétiques du bâtiment doivent être assurés par des sources renouvelables), les développements récemment livrés et ceux en cours de développement à Milan intègrent également des équipements photovoltaïques, comme sur les bâtiments du quartier Symbiosis (51 MWh produits en 2024 sur les bâtiments A et B) ou The Sign (59 MWh).

Au total Covivio a produit 1,3 GWh d'électricité en 2024 grâce aux installations photovoltaïques sur ses sites détenus en Europe. Le Groupe vise de doubler la production entre 2023 (1,3 GWh) et 2030.

La majorité des opérations développées par Covivio consiste en rénovations/restructurations. Pour répondre aux attentes des collectivités, aux contraintes d'urbanisme et à la stratégie Nature du Groupe, c'est le recours à la végétalisation des terrasses qui est privilégié. Les installations photovoltaïques portent sur des opérations neuves et de façon marginale sur la construction d'ombrières au-dessus de parkings.

Contribuer à la neutralité carbone à l'échelle des bâtiments

La neutralité carbone ne peut pas être envisageable au moment de la construction ou de la rénovation du bâtiment, sauf à recourir à la compensation. En revanche, l'exploitation du bâtiment peut viser la neutralité, en recourant à des énergies renouvelables afin de pourvoir aux différents besoins : éclairage, eau chaude sanitaire, chauffage, etc. Certains immeubles tertiaires de Covivio présentent ces caractéristiques lorsqu'ils utilisent exclusivement de l'électricité (également pour le chauffage, ou alors de la géothermie par exemple) et bénéficient de contrats d'électricité verte. Sur le périmètre de contrôle opérationnel, 9 % des actifs (hors parties privatives) sont concernés. En ajoutant les bâtiments à très faible intensité (- 5 $KgeqCO_2/m^2$/an), ce taux monte à 26 %.

De nombreux immeubles de Covivio bénéficient d'un contrat d'électricité verte, choix fait en lien avec les locataires ou par eux-mêmes. En Italie, Covivio a fait le choix de l'électricité verte pour l'ensemble de son périmètre d'actifs sous gestion directe, dès décembre 2015. À fin 2024, la part d'électricité verte dans la consommation d'électricité totale s'élevait à 47,9 % (29,7 % à fin 2023) sur le patrimoine total (données issues du reporting environnemental) et 86 % du patrimoine directement géré, en hausse par rapport à 2023 (à 80 %). Le Groupe s'est fixé comme objectif que 100 % de l'électricité utilisée dans le périmètre des actifs en gestion directe (scope 2) soit verte d'ici 2030.

En 2023, un projet de compensation a été financé pour les sites Wellio en Italie, à la suite d'un bilan carbone réalisé à l'échelle des deux immeubles récemment restructurés selon les meilleurs standards environnementaux et déjà fournis en électricité verte.

Focus sur une rénovation vertueuse : le cas de l'Atelier (6 500 m^2, livré en février 2024), nouveau siège européen de Covivio

La rénovation de cet ensemble immobilier accueillant historiquement des bureaux et un central téléphonique a été effectuée en recourant aux meilleurs standards environnementaux (HQE Excellent, BREEAM Excellent, BBCA Rénovation, Osmoz, R2S, Biodivercity). Elle a permis un gain énergétique de 44 % (calculs réglementaires) et la création de 1 000 m^2 d'espaces verts. Cette rénovation a également permis d'opter pour un mix énergétique décarboné en connectant l'immeuble au réseau urbain (alors que l'immeuble était initialement chauffé au gaz) et en souscrivant à un contrat d'électricité avec garantie d'origine renouvelable 100 % française.

Le DPE à la livraison fait ressortir un niveau C, à mettre au regard du DPE classe G obtenu en reconstituant le niveau de DPE sur la base des consommations connues de l'immeuble.

S'engager pour la construction bas-carbone en Europe

Les analyses de cycle de vie

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 (construction, 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 16e), et en 2014, la première ACV en France sur un hôtel (B&B Porte des Lilas).

Calcul des émissions de gaz à effet de serre évitées sur deux rénovations (« Grand Prix SIMI 2021 », chacune dans leur catégorie)

Covivio a mandaté un tiers pour estimer les émissions non émises grâce aux choix de construction ambitieux d'un point de vue environnemental, sur les opérations Silex^2 et Gobelins. En comparant les émissions générées par ces opérations à différents scénarios sur les phases construction puis exploitation, l'étude a permis d'en qualifier la performance carbone.

Ainsi, la rénovation de l'immeuble Paris Gobelins a émis 535 $teqCO_2$ en moins au total (2,5 $kgeqCO_2/m^2SHON/an$) par rapport à un scénario de rénovation reposant sur un projet moins différenciant d'un point de vue environnemental (vis-à-vis de la nature des matériaux utilisés ou de travaux de restructuration correspondant aux standards architecturaux actuels classiques de bureaux).

La rénovation de Silex^2 a émis 17 550 $teqCO_2$ en moins au total (17 $kgeqCO_2/m^2$) par rapport à un scénario où l'ancien bâtiment aurait été démoli puis un bâtiment de bureaux aux caractéristiques comparables aurait été reconstruit à neuf.

En phase exploitation, ces bâtiments permettront d'émettre respectivement jusqu'à 24 $teqCO_2$/an en moins par rapport à un immeuble de bureaux parisien moyen pour Gobelins et 30 $teqCO_2$/an en moins vis-à-vis d'immeubles rénovés au niveau RT2012 pour Silex^2.

Aujourd'hui la réglementation thermique et environnementale RE2020 intègre la nécessité de recourir à une ACV pour conjuguer performances énergétiques et carbone. L'ACV est également au cœur de la démarche BBCA (Bâtiment bas carbone), portée par l'association éponyme, dont Covivio est l'un des membres fondateurs.

Labels et certifications

Covivio est l'un des membres fondateurs de l'association BBCA, constituée pour faire la promotion de pratiques bas carbone et qui a donné naissance au label BBCA. Ce label quantifie et valorise, grâce à une mesure certifiée indépendante, la réduction de l'empreinte carbone du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie (construction/exploitation/fin de vie/stockage carbone). Dans le cadre de sa trajectoire 1,5 °C, Covivio compte s'appuyer fortement sur les principes du label BBCA pour atteindre ses objectifs en Europe. Covivio collabore en outre à l'initiative européenne LBCI (Low Carbon Building Initiative) coordonnée par BBCA et lancée en 2022 ; elle a abouti en janvier 2024 à la création d'un standard européen pour la construction d'immeubles bas carbone, avec le lancement de la méthodologie LCBI (version V1.0) (1) et du label associé.

(1) « La Low Carbon Building Initiative a pour objectif d'inciter les acteurs de l'immobilier à accélérer la décarbonation du secteur » – Covivio.

Le label BBCA pour les hôtels, dont Covivio Hotels a participé à l'élaboration, a été lancé en 2024, pour la construction neuve, la rénovation ou l'exploitation. Plus d'informations à la section 3.1.3.4.

Choix des matériaux

Le choix des matériaux est déterminant dans l'impact carbone du bâtiment, en phase construction bien sûr, mais également en phase exploitation. Covivio accorde donc un soin particulier à ces décisions pour privilégier des matériaux de qualité, recyclés et recyclables, biosourcés et respectueux de la santé. En tant que développeur, Covivio travaille avec les fournisseurs dans le cadre de groupes de travail évoqués plus haut ou en direct. Cela passe notamment par les « chartes chantier à faibles nuisances » dans le cadre des projets de développement, qui permettent de structurer les objectifs adaptés à chaque projet. Des actions de sensibilisation sont menées auprès des équipes, de façon à intégrer les enjeux de l'économie circulaire dans les activités et dans le fonctionnement quotidien de l'entreprise. Le recours à des matériaux durables et plus facilement recyclables est aujourd'hui répandu dans les pratiques du Groupe, en phase avec les certifications environnementales visées. L'ensemble de ces enjeux est couvert par les cibles des certifications visées par Covivio dans le cadre des projets de développement. C'est par exemple le cas 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.

Pour plus d'information concernant les actions conduites par Covivio en matière d'économie circulaire : ESRS E5 section 3.2.5.3.

Bordeaux Noème – Recourir à des matériaux bas carbone

Le projet vise à créer un quartier urbain de 45 000 m^2 avec 3 500 m^2 de services (épicerie coopérative, salle de sport, crèche, etc.) et 33 000 m^2 d'espaces verts, dont 40 % de pleine terre et une forêt urbaine de 240 nouveaux arbres, 700 logements dont 85 en résidence service seniors, et 190 lits en résidence de coliving. Noème vise un label BEE+, la certification BDNA (Bâtiment Durable Nouvelle Aquitaine) et le label IntAirieur pour la qualité de l'air.

L'opération Noème actuellement en cours est l'occasion de tester la brique de terre compressée. Dérivée de l'adobe, c'est l'un des tout premiers matériaux de construction utilisés par l'homme. Elle se fabrique à partir d'argile tamisée, comprimée encore humide dans une presse mécanique. Une fois démoulée, elle est mise à sécher naturellement sous abri.

Matériau 100 % naturel, disponible en quantité sur les cinq continents, la terre crue présente un excellent bilan énergétique. Elle est extraite localement, ses coûts d'exploitation et les trajets de livraison sont réduits au strict minimum. La matière première, l'argile de construction, se situe sous la terre arable ou végétale.

Améliorer l'efficacité énergétique du portefeuille

Fournir une information transparente et fiable

Covivio a testé différentes solutions de suivi de la performance énergétique et de commissioning sur ses immeubles de bureaux, notamment en recourant à des capteurs intelligents. En Allemagne, Covivio a conclu un contrat cadre avec un opérateur de capteurs intelligents pour le gaz et l'électricité qui concernera dans un premier temps 90 actifs. Depuis 2019, Covivio s'est doté d'une plateforme de supervision, PowerBat, lui permettant de recueillir des données de consommations en temps réel. Ce système couvre désormais 100 % des immeubles multi-locataires en France. Leur analyse est effectuée avec le concours d'un *energy manager* unique pour le portefeuille. Cela permet d'optimiser la gestion énergétique des sites, identifier les dérives éventuelles, et s'assurer de l'atteinte des objectifs fixés.

Dans le cadre de ses travaux pour le chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte des objectifs de réduction de CO_2, Covivio a fait réaliser 133 nouveaux audits énergétiques sur ses portefeuilles tertiaires. Ces audits permettent de gagner en connaissance sur les actifs et d'identifier les mesures les plus adaptées pour réduire la consommation des immeubles.

Afin de développer une compréhension commune et des objectifs cohérents avec les opérateurs hôteliers, Covivio Hotels a mis en place une plateforme de reporting détaillant la trajectoire CRREM, le suivi des EPC (DPE) et des objectifs réglementaires, ainsi que la planification des investissements de décarbonation pour chacun des actifs.

Covivio a élargi son périmètre de reporting depuis 2021, en collectant les consommations d'immeubles mono-locataires en Italie (3.2.1.5) et du portefeuille de bureaux en Allemagne acquis en 2020 (3.2.1.5). En 2023 et 2024, le périmètre de reporting des consommations d'énergie et d'eau a nettement progressé, passant d'un échantillon représentatif à la quasi-totalité du portefeuille détenu par Covivio Immobilien (3.2.1.5), rendant l'historique peu comparable en termes de périmètre d'étude.

S'engager pour la sobriété énergétique

En réaction à la crise énergétique et climatique, le gouvernement français a requis en 2022 un effort de réduction de 10 % des consommations énergétiques avant la fin 2024. Les entreprises ont ainsi été appelées à identifier et actionner tous les leviers à leur disposition pour agir sur les consommations.

Covivio, signataire de la Charte Sobriété énergétique tertiaire

Le plan national de sobriété énergétique lancé à l'automne 2022 a permis de réduire de 12 % la consommation annuelle française d'électricité et de gaz, en tenant compte des effets météorologiques.

Afin de poursuivre cette dynamique, deux chartes ont été proposées à la signature : l'une en faveur des fédérations et associations professionnelles, qui s'en sont fait l'écho auprès de leurs membres ; l'autre pour les entreprises privées du secteur immobililer.

Le 18 octobre 2023, 80 acteurs ont signé ces deux chartes, notamment la FEI (Fédération des Entreprises Immobilières) et Covivio, en présence de la ministre de la Transition Énergétique, Agnès Pannier-Runacher.

Covivio avait déjà mis en œuvre un certain nombre de leviers, notamment *via* la sensibilisation des clients (comités environnementaux, réunions techniques sur le dispositif éco-énergie tertiaire (décret tertiaire) et la maintenance des immeubles, certification environnementale), son plan de travaux et développement en intégrant la performance énergétique, ou encore la mise en place de la supervision et d'un contrat d'*energy management*.

En septembre 2022, Covivio a envoyé aux locataires des immeubles tertiaires qu'il gère en direct un courrier portant sur le plan de sobriété. Cette démarche s'est inscrite dans la dynamique de sensibilisation effectuée au sujet de la mise en œuvre des dispositions du décret tertiaire. Ce courrier rappelle les principaux écogestes à mettre en œuvre au bureau pour réduire et optimiser la consommation énergétique selon trois axes :

- **Adaptation des points de consigne (chauffage et climatisation) :** en période ouvrée, le point de consigne chauffage est à 19 °C et celui de la climatisation à 26 °C, avec une possibilité d'amplitude des télécommandes à +/- 1,5 °C. En période d'inoccupation de l'immeuble (heures non ouvrées, week-end, et jours fériés), le point de consigne du chauffage est à 18 °C et la climatisation suspendue (ou modulée). La climatisation doit être éteinte lorsque les fenêtres sont ouvertes.
- **Eclairage :** extinction de l'éclairage des parties communes (à l'exception de l'éclairage de sécurité) et des enseignes lumineuses de 21h à 7h. Extinction des éclairages dans les salles de réunion hors périodes d'utilisation et mise en place de détecteurs de présence. Le cas échéant, arrêt de l'éclairage des façades une partie de la nuit.
- **Bureautique :** extinction des équipements bureautiques y compris écrans digitaux (plutôt que mise en veille).

Les clients sont également invités à partager toutes suggestions qui pourraient participer à l'atteinte de cet objectif de sobriété.

Afin de suivre le déploiement du Dispositif Eco-Énergie Tertiaire (DEET) issu du décret tertiaire et de ses arrêtés, et d'assurer le suivi et la pérennisation des initiatives menées dans le cadre de la Charte Sobriété Énergétique Tertiaire, un Comité d'Engagement pour la Performance des Bâtiments Tertiaires a été constitué au 4e trimestre 2024. Sous l'égide du Plan Bâtiment Durable, ce Comité sera coanimé par Jean-Éric FOURNIER, Président de la Commission RSE de la FEI et Directeur du Développement Durable de Covivio, et Magali SAINT-DONAT, Présidente de la Commission RSE de l'ADI. L'IFPEB (Institut Français pour la performance du bâtiment) et l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) y apporteront leurs concours d'experts.

Un plan pluriannuel de travaux ambitieux

L'amélioration de la performance environnementale du portefeuille vise à la fois à réduire l'empreinte énergie (3.2.1.5), carbone (3.2.1.6), eau (3.2.3.4.1), déchets (3.2.5.5), 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…

Pour chaque portefeuille, le plan pluriannuel de travaux de Covivio intègre la performance énergétique et carbone, et plus globalement environnementale, comme un objectif prioritaire. L'installation, l'entretien ou le remplacement d'équipements plus performants participent directement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre des actifs. La dynamique partenariale forte, au cœur de la stratégie du Groupe, est également un levier important pour l'atteinte des objectifs. Afin de mieux caractériser les risques et opportunités liés à sa trajectoire carbone, Covivio a procédé en 2022 à un chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte de ses objectifs de réduction des émissions de GES (3.2.1.1.3).

Mise en oeuvre du décret tertiaire en France

En France, le dispositif éco-énergie tertiaire (attaché au décret dit « tertiaire »), dans la mouvance de la loi ELAN, impose, pour tout immeuble, partie d'immeuble ou ensemble immobilier d'au moins 1 000 m^2 SDP (surface de plancher), une réduction des consommations d'énergie de 40 % d'ici 2030, 50 % d'ici 2040 et 60 % d'ici 2050. Ce décret a été complété par les arrêtés « méthode » et « valeurs absolues » à partir de 2020, définissant des seuils de consommation d'énergie finale (selon la typologie, zone géographique…), exprimés en valeur absolue (kWh/m^2/an). Ces seuils pourront être retenus comme objectif alternatif à l'objectif de - 40 %, notamment pour des immeubles déjà performants. Covivio a anticipé ces mesures dans le cadre des échanges noués avec les locataires, notamment dans le cadre des Comités annexes environnementales. Fin 2020/début 2021, une première lettre d'information a été diffusée auprès de plus de 300 locataires afin de les informer de la mise en œuvre de ce dispositif, qui prévoit l'instauration d'une obligation de renseigner annuellement les consommations d'énergie sur la plateforme OPERAT (Observatoire de la Performance Énergétique, de la Rénovation et des Actions du Tertiaire), en complémentarité entre bailleur (charges communes) et preneur (parties privatives). Plus de 130 rendez-vous locataires ont été organisés en 2021 à ce sujet, couvrant 100 % des clients bureaux et hôtels en France. En 2022, un audit des immeubles de bureaux a été réalisé pour s'assurer des conditions dans lesquelles les objectifs du décret et de ses arrêtés pourraient être atteints. Pour les hôtels, les seuils exprimés en valeur absolue n'ont été publiés que fin 2023, ce qui a retardé à 2024 une analyse identique à celle effectuée pour les bureaux.

3.2.1.1.2.b Leviers non-quantifiables

S'impliquer auprès d'acteurs de la filière sur les enjeux bas carbone

L'Alliance HQE-GBC (1) : membre de cette association depuis de nombreuses années, Covivio a activement collaboré à plusieurs travaux portant sur la réduction de l'empreinte carbone ou l'économie circulaire. Covivio ayant été pionnier dans la réalisation d'analyses du cycle de vie (ACV), dès 2010, il a naturellement été signataire et partenaire de l'initiative HQE Performance. Covivio a également collaboré au projet NZC Rénovation, qui vise à identifier les leviers spécifiques à la rénovation des bâtiments pour réduire les émissions de carbone, ainsi qu'au test HQE « Performance Économie Circulaire », ayant pour objet d'évaluer l'impact des actions réalisées en termes d'économie circulaire, en intégrant notamment une ACV et une analyse des flux de matière (MFA).

Sekoya (2) : Dédiée aux enjeux de la construction bas carbone et animée par Impulse Labs en partenariat avec Eiffage, Sekoya est une plateforme Carbone & Climat dont l'objet est d'identifier et mettre en valeur des solutions bas-carbone d'entreprises innovantes participant à la lutte contre le changement climatique et à l'émergence de la ville et des infrastructures durables. Cette initiative a permis à Covivio et à ses filiales d'identifier des solutions permettant de réduire significativement le poids carbone de ses opérations de développement et de rénovation.

(1) Test HQE Performance Économie Circulaire 2019 – Alliance HQE-GBC (hqegbc.org).
(2) https://www.sekoyacarboneclimat.com/

Hub des Prescripteurs bas carbone [1] : Le Hub des Prescripteurs bas carbone a pour vocation la mutualisation des moyens d'analyse et de choix des solutions bas carbone dans le secteur du bâtiment. Instruite sous l'égide de l'IFPEB et Carbone 4, cette initiative offre une plateforme collaborative permettant à ses participants d'avoir accès à une série d'outils, de prestations ciblées ainsi que de l'information par famille de matériaux et soutient les prescripteurs du bâtiment dans le développement de solutions bas carbone. Cette initiative a permis à Covivio de mieux mesurer l'impact carbone de certains produits et matériaux, et participe à la sensibilisation de ses équipes à ces enjeux.

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. « 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 client, 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 d'hôtels situés 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, choisies en coordination avec les locataires. Ils ont également facilité la mise en œuvre du dispositif Éco Énergie Tertiaire ainsi que les actions liées au plan de sobriété.

En Italie, Covivio a rédigé, en 2017, un protocole d'entente *Memorandum of Understanding* (ou MoU) contenant des clauses environnementales pour les locataires qui souhaitent y adhérer. Les parties sont ainsi invitées à coopérer, afin d'identifier toutes les solutions et mesures considérées comme utiles, opportunes et/ou nécessaires dans le but d'améliorer, tout au long de la durée du bail, les performances du bâtiment en termes d'efficacité énergétique. Ce document est désormais proposé à l'ensemble des nouveaux locataires, venant compléter la « clause verte » portant sur l'efficacité énergétique des bâtiments incluse dans tous les baux.

Covivio a également signé le « Climate City contract" [2] de la ville de Milan. L'entreprise s'est engagé à participer à l'atteinte des objectifs de la ville dans le cadre de la mission européenne 'Villes intelligentes et neutres en carbone' [3]. La signature a eu lieu lors de la Milano Green Week en septembre 2024, à laquelle Covivio participait.

Afin d'accompagner et de sensibiliser les résidents des immeubles de Covivio en Allemagne, un livret d'accueil leur est fourni à l'emménagement. Il est disponible sur le site Internet. Il contient notamment des informations sur la bonne utilisation du chauffage, la collecte sélective des déchets ou encore des astuces de réduction de la consommation énergétique du logement.

Les opérateurs 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 les 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'une alimentation saine et bio, et de produits et services vertueux.

Covivio Immobilien accompagne ses locataires pour réduire leurs consommations d'énergie

Covivio Immobilien a lancé une campagne de sensibilisation aux économies d'énergie auprès de ses locataires, en coopération avec la ville d'Oberhausen et le centre de conseil aux consommateurs de Rhénanie-du-Nord-Westphalie [4]. Dans un séminaire en ligne gratuit diffusé le 15 juillet 2021, les locataires ont pu être conseillés sur les moyens aisés de réduire leur consommation d'électricité à la maison. En leur proposant le prêt d'un compteur électrique, les locataires ont ainsi pu évaluer leur propre consommation par rapport à des valeurs moyennes et interpréter correctement les informations énergétiques sur les nouveaux appareils.

Autre levier clé du plan de transition de Covivio, la politique Achats Responsables visant à s'assurer de l'engagement des fournisseurs, présentée dans ESRS S2, section 3.3.2.2.1.

3.2.1.1.3 Investissements réalisés et prévus visant à soutenir le plan de transition

Afin de mieux caractériser les risques et opportunités liés à sa trajectoire carbone, Covivio a procédé en 2022 à un chiffrage des investissements nécessaires à l'atteinte de ses objectifs de réduction des émissions de GES.

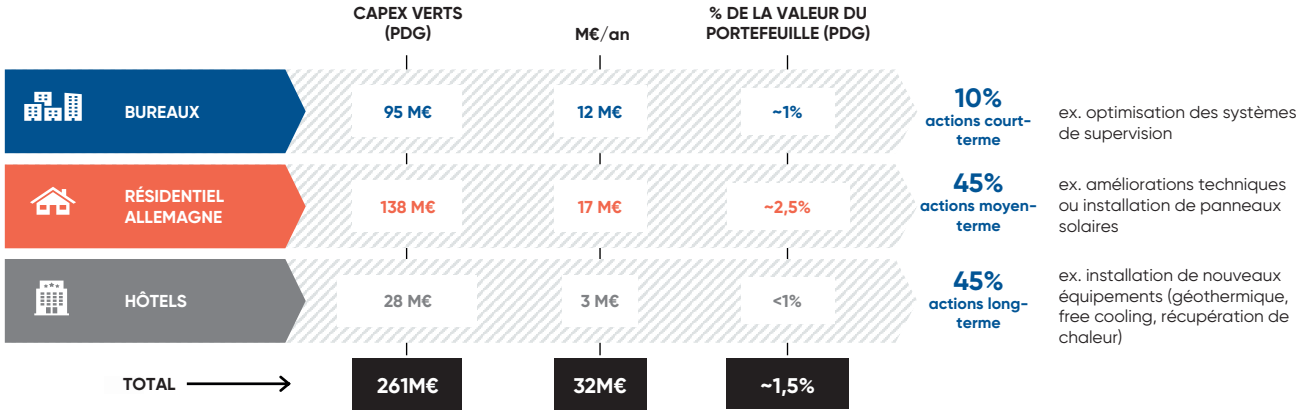
Méthodologie retenue

- Revue de la performance des portefeuilles à partir des données historiques et via des interviews d'opérationnels, et réalisation d'audits énergétiques (hôtels Europe, Bureaux Italie, Bureaux Allemagne) :
  - en France, des travaux concomitants ont été réalisés dans le cadre de la mise en œuvre du décret tertiaire. Il s'agit de l'étude réalisée sur le parc par E-nergy pour vérifier la conformité des actifs aux objectifs du décret tertiaire ;
  - en Allemagne : un travail a été effectué avec un prestataire externe pour la mise en place d'une plateforme de suivi des consommations et de simulation des Capex verts à la maille actif.
- Consolidation et extrapolation des mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs carbone par portefeuille. Tous les actifs ont été inclus au périmètre d'étude, certains ont bénéficié d'audits énergétiques poussés, lesquels ont été extrapolés sur d'autres actifs. Les mesures identifiées ont été découpées comme suit, afin d'orienter au mieux les plans pluriannuels de travaux :
  - *quickwins* (ROI < 2 ans) : optimisation de la GTB, sensibilisation des locataires, sous-comptage, maintenance des équipements, capteurs de présence, réglage automatique de la température selon la météo ;
  - moyen terme (ROI 2-9 ans) : déploiement de luminaires LED, pompes à chaleur, équipements de chaleur plus performants, installation de panneaux solaires, dispositifs de protection solaire ;

(1) *https://www.ifpeb.fr/2019/11/25/hub-de-prescripteurs-bas-carbone/*
(2) *Mission 100 City - Milan Cambia Aria - Municipality of Milan*
(3) *Climate-neutral and smart cities - European Commission*
(4) *https://www.covivio.immo/press/covivio-und-verbraucherzentrale-nrw-in-oberhausen-strom-sparen-leicht-gemacht/*

- long terme (ROI > 9 ans) : isolation thermique, remplacement et modernisation des fenêtres, installation de GTB, installation ou remplacement d'équipements divers ;
- l'étude identifie aussi l'achat d'électricité verte comme levier complémentaire de réduction des émissions.

L'étude a abouti au chiffrage d'un plan travaux de 261 M€ (PdG) de Capex pour atteindre les objectifs carbone que le Groupe s'est fixés, soit 32 M€ par an en moyenne, permettant de réduire de 44 % l'intensité carbone sur la phase exploitation entre 2020 et 2030 (année d'étude 2019 pour les hôtels et 2021 pour les Bureaux France et Italie).



En 2024, Covivio a également investi 244 M€ en Capex de développement, dont 90 % alignés à la taxonomie européenne, contribuant ainsi à l'amélioration de l'efficacité environnementale de son parc.

Cas pratiques

1 – Dassault Campus – Vélizy

Développés par Covivio en 2008, les premiers actifs du campus de Vélizy sont en cours de rénovation avec pour priorité l'amélioration de la performance énergétique des actifs. Initié en 2024 sur un premier bâtiment (11 600 m^2), ce plan de travaux intègre 3,5 M€ (PdG) de green Capex : rénovation des menuiseries, remplacement complet de la GTB et des systèmes de refroidissement, changement des pompes de distribution et des ventilo-convecteurs. Cet investissement permettra de réduire la consommation énergétique du bâtiment de 42 % et de respecter les obligations du Décret Tertiaire. Le programme sera ensuite répété sur les trois autres bâtiments voisins.

2 – Novotel – Bruges

L'hôtel détenu par Covivio Hotels et exploité par WiZiU (plateforme de gestion hôtelière de Covivio) a été totalement rénové en 2024. Ce programme de travaux a inclus 3 M€ de mesures d'efficacité énergétique permettant une sortie des énergies fossiles, une baisse des émissions de gaz à effet de serre de 52 % permettant de se placer d'ores et déjà sous le seuil CRREM 2030 (1,5 °C, Hôtels – Belgique). Ce programme inclut :

- rénovation complète du système énergétique avec l'installation de pompes à chaleur ;
- systèmes de ventilation basse consommation avec une haute efficacité de récupération ;
- hottes intelligentes au-dessus des espaces de cuisson permettant de diviser la consommation par quatre.

Par ailleurs, une logique d'économie circulaire a été déployée pour maîtriser la consommation de ressources et réduire l'impact carbone de la rénovation.

3 – Hauptstr. 17-19 – Wentorf/Hamburg

Après avoir réalisé un investissement de 5 M€ en 2023-2024 sur cet ensemble résidentiel de 96 logements et 8 600 m^2, la consommation d'énergie du bâtiment a baissé de 69 % et les émissions de gaz à effet de serre de 66 %. Les travaux ont concerné l'isolation des façades, les fenêtres, le système électrique et les ascenseurs. Ce gain d'efficacité permet le passage d'un DPE classe D à une classe B.

4 – B&B Francfort Offenbach

Plan de cofinancement de 210 000 € de Capex entre Covivio Hotels et B&B Hotels pour cet hôtel loué en bail classique, incluant la décarbonation de la production d'eau chaude permettant une électrification complète de l'actif. Cette mesure permettra d'éviter l'émission de 11,4 tonnes de CO_2 par an et constituera un retour d'expérience profitable à l'ensemble du portefeuille B&B Allemagne.

3.2.1.1.4 Émissions de GES verrouillées

Les émissions de GES potentiellement verrouillées sont liées principalement aux équipements fonctionnant au gaz et encore en état de fonctionnement. Covivio intègre cette donnée dans ses projections et étudie systématiquement la possibilité de connecter ses immeubles aux réseaux urbains ou d'installer des pompes à chaleur lors des rénovations ou quand l'équipement gaz arrive en fin de vie.

3.2.1.1.5 Alignement des investissements soutenant le plan de transition à la taxonomie européenne

Investissements réalisés sur le patrimoine en exploitation

Les investissements visant à soutenir le plan de transition de Covivio sont à mettre en lien avec les activités suivantes telles que décrites dans la taxonomie européenne :

7.3 Équipement d'efficacité énergétique
a) ajout d'une isolation aux éléments existants de l'enveloppe, tels que les murs extérieurs (y compris les murs végétaux), les toits (y compris les toits végétaux), les combles, les sous-sols et les rez-de-chaussée (y compris les mesures visant à assurer l'étanchéité à l'air, les mesures visant à réduire les effets des ponts thermiques et les échafaudages) et les produits pour l'application de l'isolation à l'enveloppe du bâtiment (y compris les fixations mécaniques et les adhésifs) ;
b) remplacement des fenêtres existantes par de nouvelles fenêtres à haut rendement énergétique ;
c) remplacement des portes extérieures existantes par de nouvelles portes à haut rendement énergétique ;
d) installation et remplacement de sources lumineuses à faible consommation d'énergie ;
e) installation, remplacement, entretien et réparation de systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation (CVC) et de chauffage de l'eau, y compris les équipements liés aux services de chauffage urbain, au moyen de technologies à haut rendement.
7.5 Instruments et dispositifs de mesure/régulation/contrôle de la performance énergétique
7.6 Installation, entretien et réparation de technologies d'énergie renouvelable (photovoltaïque, pompes à chaleur)
9.3 Services professionnels liés à la performance énergétique des bâtiments

Investissements réalisés sur les actifs en développement

Pour atteindre son objectif de développer 100 % de bâtiments alignés sur la taxonomie, les projets doivent respecter les principes suivants. Une différence est faite pour les nouvelles constructions suivant qu'elles sont destinées à être conservées en portefeuille ou vendues.

	DÉVELOPPEMENT POUR DÉTENTION FUTURE		DÉVELOPPEMENT POUR VENTE
	Activité 7.7 : Acquisition et détention d'actifs immobiliers (incluant nouvelles constructions pour détention après livraison)	**Activité 7.2 : Rénovation de bâtiments**	**Activité 7.1 : Construction de nouveaux bâtiments (promotion)**
TSC (1)	Permis de construction avant 31/12/2020 : top 15 % énergie primaire ou DPE A (ou B quand A+B <15 % dans le pays concerné) Permis de construction après 31/12/2020 : NZEB – 10 %	Réduction de 30 % de la consommation d'énergie primaire après travaux	NZEB – 10 % (ou équivalent régulation thermique nationale)
	Pour les bâtiments > 5 000 m^2 : Installation d'une GTB (puissance > 290 kv)/réalisation d'une analyse du cycle de vie/Test d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique		
DNSH	DNSH Adaptation : Étude des risques climatiques à l'échelle actif pour toutes les activités et plan d'adaptation si des risques sont identifiés (Covivio recourt à MSCI pour cette étude)		
		Autres DNSH pour les constructions et rénovations : **3 – Eau :** ECAU label A ou robinets 6 L/min/douches 8 L/min/toilettes 3-6 L/min **4 – Biodiversité :** étude d'impact environnemental incluant l'analyse des zones d'intérêt en termes de biodiversité et les potentielles mesures d'atténuation et de réparation **5 – Pollution :** Produits classe A en termes de qualité de l'air, limitation des nuisances sur le chantier et étude de pollution des sols si nécessaire et conformité REACH **6 – Économie circulaire :** traitement de gestion des déchets, reporting et objectif de valorisation > 70 % + étude de flexibilité/modularité/recyclabilité du bâtiment	
MS	Géré niveau Groupe (Politique Droits Humains)		

(1) TSC = Technical Screening Criteria/DNSH = Do Not Significantly Harm/MS = Minimum Safeguards.

Résultats 2024

En 2024, 41 M€ ont été investis pour contribuer à l'amélioration environnementale du portefeuille de Covivio en Europe. Par ailleurs, 219 M€ d'investissements liés à l'activité de développement de Covivio sont également alignés avec les activités 7.2 – Rénovation d'immeubles et 7.7 – Acquisition et détention d'actifs immobilier (y compris développements en propre) (cf. section taxonomie 3.2.6).

	Part de CA/CA		Part de Capex/Capex	
	Aligné	Éligible	Aligné	Éligible
Atténuation du changement climatique	**32,6 %**	**74,6 %**	**67,4 %**	**100 %**
Adaptation au changement climatique	**0 %**	**0 %**	**83,6 %**	**100 %**

Compte tenu de la nature de ses activités, la détermination des OPEX vertes au sens de la taxonomie n'est pas jugée matérielle. Toutefois, Covivio identifie ce sujet pour l'avenir en lien avec son projet d'uniformisation de ses systèmes d'information à l'échelle européenne.

Fil rouge, le cas de l'Atelier

L'Atelier a reçu le 16 octobre 2024 le prestigieux prix décerné par l'association Urban Land Institute (ULI) parmi huit projets finalistes. Le prix ULI Europe Awards for Excellence est attribué par un jury de professionnels renommés. Il récompense les projets exceptionnels de développement urbain dans les secteurs privé, public et non lucratif, situés dans les pays de la région EMEA. Ce prix honore l'ensemble du processus de développement du projet : la planification, la construction, la viabilité économique, la gestion, l'impact communautaire, ainsi que le design.

Ce prix, qui a été remis à Barcelone à l'occasion du C Change Summit, récompense les meilleures pratiques et les projets les plus remarquables en matière de développement urbain. Une distinction prestigieuse pour L'Atelier, réalisation issue d'une collaboration inédite entre Covivio, STUDIOS Architecture et Maison Sarah Lavoine.

3.2.1.1.6 Investissements significatifs en faveur du charbon, du pétrole et du gaz

Covivio n'a pas de Capex significatifs investis en rapport avec des activités économiques liées au charbon, au pétrole ou au gaz. Les seuls investissements réalisés en lien avec ces activités concernent de la maintenance d'équipements existants.

3.2.1.1.7 Indices de référence « Accord de Paris »

Le secteur d'activité de Covivio n'est pas exclu des indices de référence « Accord de Paris ».

3.2.1.1.8 Intégration du plan de transition à la stratégie du Groupe et à la planification financière

Avec le plein soutien du Conseil d'Administration et de son Comité RSE, et avec l'engagement fort de ses équipes, Covivio ouvre la voie d'une transition à la fois environnementale et sociale. Il s'agit de poursuivre la transformation de l'entreprise, de ses produits, de ses services et de ses savoir-faire, avec une agilité et une vision à long terme qui contribuent à la réussite et à la résilience du Groupe (3.1.2.3). Le plan de transition est également inclus dans la stratégie de financement du Groupe (3.2.6) et est intégré en phase de diligence pour les opérations d'investissement (acquisition/développement).

3.2.1.1.9 Approbation du plan de transition par les organes de gouvernance

Le plan de transition climatique de Covivio est au cœur de la stratégie RSE du Groupe. Il est promu par la gouvernance telle que décrite dans l'ESRS 2 à la section 3.1.2.2. Le sujet climat est à l'ordre du jour de l'ensemble des réunions du Comité RSE depuis sa création.

3.2.1.1.10 Principaux progrès réalisés par le Groupe dans la mise en œuvre du plan de transition

Les différents objectifs RSE de Covivio sont présentés dans le plan d'action RSE (3.1.2.5). L'état d'avancement de ces objectifs est détaillé dans les sections concernées, notamment les principaux indicateurs liés à la stratégie de lutte contre les changements climatiques de Covivio :

- **intensité énergétique du parc (3.2.1.5)**, iso-méthode 2022 au moment de la formulation des objectifs : 227 kWhep/m^2 au 31/12/2024, soit - 30 % par rapport à 2019 – Objectif - 25 % d'ici 2030 (*vs* 2019) ;
- **émissions de gaz à effet de serre générées par l'activité (3.2.1.6) :** 55,3 kgCO_2/m^2 au 31/12/2024 soit - 28 % par rapport à 2010 – Objectif - 40 % d'ici 2030 (*vs* 2010) ;
- **certification du portefeuille européen (3.1.3.4) :** 98,5 % d'immeubles certifiés au 31/12/2024 – Objectif 100 % d'ici 2025.

Structurants pour l'activité du Groupe, ces objectifs sont clés dans la réalisation du plan de transition.

3.2.1.1.11 Exigence de publication liée aux incidences, risques et opportunités importants et leur interaction avec la stratégie et le modèle économique (ESRS 2 SBM-3)

L'analyse de double matérialité a fait ressortir trois enjeux principaux dans cet ESRS, les trois étant considérés comme matériels à l'issue de l'analyse :

ESRS E1 - ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	
Description/mots-clés	Résilience des bâtiments face au changement climatique Évaluation des risques climatiques physiques, gestion de l'eau
Principaux impacts	L'impact peut être maximal pour la sécurité et le bien être des personnes en cas de mal-adaptation Le bâtiment peut aussi contribuer à amplifier les effets du changement climatique avec les équipements de climatisation ou l'artificialisation des sols. Impact positif: à l'échelle de territoires, participation à la résilience urbaine, par exemple, en luttant contre les effets d'îlots de chaleur urbain
Positionnement sur la chaîne de valeur	En amont, opérations directes et en aval
Principaux risques	Risque physique : Survenance d'une catastrophe naturelle: submersion, inondations, températures extrêmes, canicules... Ces risques peuvent conduire à la destruction totale d'un actif Risque financier : Risque d'obsolescence ou de dévaluation de certains actifs; Augmentation des coûts (rénovation, exploitation et assurance)
Principales opportunités	Accroître la résilience du portefeuille
Matérialité	Matériel
ESRS E1 – ATTÉNUATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	
Description/mots-clés	TCFD/Gouvernance Climat/Relations avec les parties prenantes Sensibilisation Stratégie Climat/Gestion et construction bas carbone Trajectoire carbone et scénarios de décarbonation Contribution Net Zéro Carbone Mobilité durable et pratiques responsables des collaborateurs et des occupants
Principaux impacts	Impact sectoriel fort : le bâtiment représente 28 % des émissions françaises. L'indice d'impact est considéré comme maximal ici en raison de la fréquence des événements climatiques, qui peuvent être observés chaque année à des degrés divers et à différents endroits. Les politiques actuelles nous orientent vers + 3,2 °C. Tension sur les ressources disponibles (énergie, eau) en particulier dans certaines zones. Impact positif : participation à l'effort de rénovation énergétique du parc
Positionnement sur la chaîne de valeur	En amont, opérations directes, en aval
Principaux risques	Risque financier et réputationnel conséquent d'un recours collectif en cas d'inaction face au changement climatique Risque sur l'attractivité des immeubles lié l'augmentation des charges pour les clients Risque sur la liquidité de l'actif dans un contexte réglementaire encourageant l'efficacité énergétique des bâtiments.
Principales opportunités	Liquidité de l'actif Renforcement de la compétitivité : Attractivité de Covivio pour ses partenaires. Valeur ajoutée pour les clients et économies de coûts.
Matérialité	Matériel
ESRS E1 – ÉNERGIE	
Description/mots-clés	Certifications environnementales et labels spécifiques Smart building Flexibilité du bâtiment et mixité des usages
Principaux impacts	Pour une foncière, l'impact sur l'environnement peut être maximal si le bâtiment utilise des sources d'énergie fossiles et/ou énergivores. La consommation d'énergie représente 40 % du poids carbone d'un bâtiment en France (jusqu'à 60% dans d'autres pays en raison d'un mix énergétique national plus intense en carbone), l'impact sur l'environnement est donc important. Impact positif : participation à l'effort de rénovation énergétique du parc
Positionnement sur la chaîne de valeur	Opérations directes et en aval
Principaux risques	Risque financier : La hausse des coûts de l'énergie peut accélérer l'obsolescence des actifs en réduisant leur liquidité Coût d'alignement et de mise en œuvre de la nouvelle réglementation RE2020
Principales opportunités	Liquidité de l'actif Renforcement de la compétitivité Attractivité de Covivio pour ses partenaires Valeur ajoutée pour les clients et économies de coûts
Matérialité	Matériel

Les interactions des enjeux avec la stratégie et le modèle d'affaires sont présentées dans l'ESRS 2, en section 3.1.2.3.3. La section suivante présente les analyses de résilience conduites à l'échelle du Groupe pour nourrir les plans d'atténuation et d'adaptation.

3.2.1.1.12 Description des processus permettant d'identifier et d'évaluer les incidences, risques et opportunités importants liés au changement climatique (ESRS 2 – IRO-1)

Gestion des risques

En 2018 une cartographie des risques RSE, validée par le Comité de Direction, a été réalisée, permettant d'identifier les risques inhérents et résiduels portant sur les différentes activités de Covivio. Parmi les risques RSE identifiés, les risques « Obsolescence des actifs / Valeur verte / Produits anticipant les évolutions sociétales », « Maîtrise des dépenses d'exploitation » et « Sûreté / Sécurité environnementale / Conformité règlementaire » relèvent des risques climatiques. Les plans de gestion de ces risques sont précisés dans leurs sections respectives. Ces deux cartographies font l'objet d'actualisations régulières.

En 2020/2021, une cartographie des risques liés aux achats (3.3.2.1.1) a été pilotée par la Direction du Développement Durable, en coordination avec la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes.

Covivio a réalisé en 2021 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 2021. Cela a permis de faire un point sur l'amélioration du niveau de maîtrise des risques pour lesquels des plans d'actions spécifiques avaient été définis et mis en place, et de partager les niveaux de maitrise ainsi que les plans d'actions mis en place sur les risques majeurs de la société.

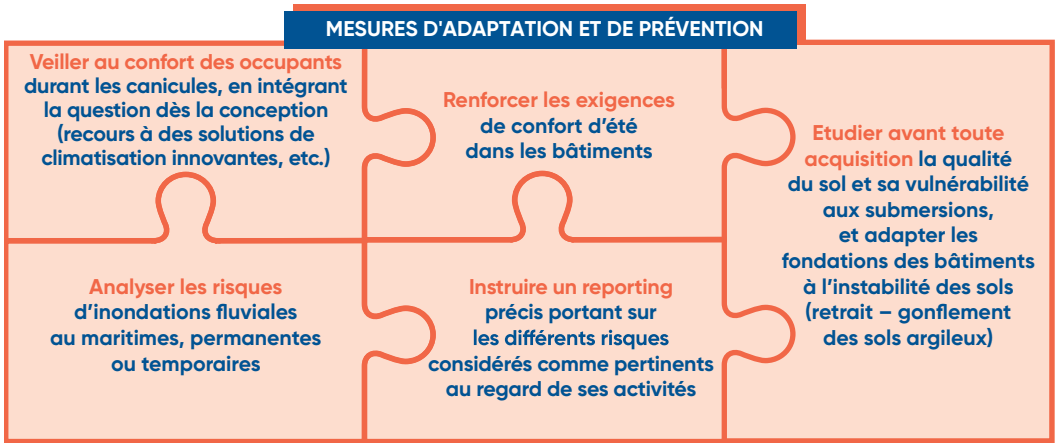
Les risques et opportunités liés au climat sont analysés sur les horizons de temps tels que présentés dans l'ESRS 2, section 3.1.2.4. Toutefois l'horizon privilégié sur ces aspects reste le long et très long terme, afin d'avoir une vision complète des enjeux. Par exemple, l'analyse MSCI *Climate Value at risk* permet d'avoir une vision à 2030/2050/2100 en retenant différents scénarii, en privilégiant un scénario 1,5 °C (REMIND ou CRREM) pour les risques de transition et un *worst case scenario* (RCP 8.5) pour les risques climatiques physiques.

Risques liés au climat

	Risques	Description des risques	Impact financier potentiel	Stratégie Covivio	Indicateurs suivis
Risques physiques	**Extrêmes (moyen terme)**				
	Phénomènes climatiques : • Tempêtes • Grêle • Incendies • Inondations • Sécheresse	Destruction matérielle y compris destruction d'actifs Blocage de transport. Difficultés d'approvisionnement en eau et énergie	**Construction :** • Perte d'actifs • Coûts de réparation ou remplacement • Retards de construction **Exploitation :** • Perte d'actifs • Perte de valeur • Interruption d'activité	Adaptation progressive du patrimoine Études de résilience ciblées Choix de localisation Arbitrage	Reporting sur les risques environnementaux Part des bâtiments certifiés (HQE, BREEAM, LEED…) Consommation énergétique Émissions de CO_2
	Variations de températures : • Vague de chaleur • Vague de froid	Perte de confort thermique Risque pour la santé des locataires	**Construction :** • Dimensionnement des installations chaud/froid • Coûts supplémentaires **Exploitation :** • Augmentation des coûts opérationnels • Baisse taux d'occupation • Baisse de loyer	Analyse du dimensionnement des équipements / installations Veille et anticipation des réglementations	
	Chronique (long terme)				
	Augmentation des températures	Baisse de la qualité de l'air Prolifération d'insectes Destruction d'espaces verts	**Exploitation :** • Coûts opérationnels	Chartes Biodiversité Label BiodiverCity Objectif espaces verts	Consommation énergétique Émissions de CO_2
	Montée des eaux	Submersion d'actifs	**Exploitation :** • Perte d'actifs • Interruption d'activité	Arbitrage Choix de localisation Études résilience ciblées	Étude submersion du patrimoine/ statistiques
Risques de transition	**Politique et juridique (moyen terme)**				
	Taxation énergies fossiles/carbone	Mise en place de taxation carbone sur la construction, les bâtiments émetteurs ou les énergies fossiles	**Construction :** • Augmentation des coûts • **Exploitation :** • Augmentation des coûts	Politique de construction bas carbone Calcul de l'impact CO_2 des choix de matériaux	Pourcentage de bâtiments certifiés
	Évolutions réglementaires	Risque de non-conformité	**Exploitation :** • Risques judiciaires entraînant sanctions et surcoûts	Calcul de l'impact CO_2 des actions d'efficacité énergétique	Montant des pénalités
	Évolution du marché (long terme)				
	Obsolescence	Perte d'attractivité du patrimoine	**Exploitation :** • Augmentation des coûts d'exploitation • Baisse de la liquidité	Politique de restructuration	Pourcentage de bâtiments certifiés
	Ralentissement économique	Baisse de pouvoir d'achat	**Exploitation :** • Incapacité à payer les loyers	Politique de diversification	Revenus par activité/ par pays…
	Demande de bâtiments responsables	Risques réputationnels	**Exploitation :** • Perte d'attractivité des actifs	Certification des bâtiments	Pourcentage de bâtiments certifiés

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 rapport Nature publié en 2024, aligné sur les recommandations TCFD et TNFD offre également une vision sur la stratégie mise en œuvre par Covivio pour intégrer les conséquences du changement climatique.



Les réponses de Covivio aux enjeux de résilience des bâtiments sont de deux ordres : d'une part réduire ses impacts et son empreinte environnementale, d'autre part s'adapter au changement climatique *via* une démarche éco-conception qui en anticipe les conséquences. 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, etc.

Afin d'évaluer la capacité des bâtiments à résister aux conséquences du changement climatique, un ensemble d'études sur l'exposition et la vulnérabilité aux risques ont été réalisées. Ces études ont permis au fil des années d'évaluer l'exposition et/ou l'impact potentiel sur la valeur locative. Les principales conclusions sont les suivantes :

- Selon l'étude annuelle MSCI, réalisée depuis 2021, les principaux risques auquel le patrimoine de Covivio sera amené à faire face sont les inondations fluviales, côtières et les vagues de chaleur (cf. ci-après). Une étude interne a cependant révélé, sur la base du foncier tertiaire et d'un échantillon représentatif du résidentiel allemand, que seuls 2 % des actifs (en valeur) étaient exposés au risque de montée de la mer d'un mètre.
- L'étude du WRI conduite sur le portefeuille, a démontré que 21,7 % et 13,4 % du périmètre de reporting eau se situent respectivement en zone à haut et très haut risque, soit 21 % et 15 % de la consommation d'eau reportée en 2023 (ESRS E3 à la section 3.2.3.1).
- Selon la cartographie de proximité du patrimoine aux aires protégées, 42 % des sites de Covivio (en nombre) se situent à moins d'un kilomètre d'une aire protégée, 25 % à moins de 500 m et cinq sites sont situés directement au sein de ces zones (ESRS E4 à la section 3.2.4.3.1).

Ces études ont permis d'aboutir à plusieurs recommandations permettant de renforcer le sujet de résilience dans l'étude des actifs, notamment en phase de due diligence précédant les investissements (développement ou acquisition), et d'orienter les engagements climat, eau et biodiversité.

Études des risques climatiques et physiques

Covivio a réalisé une nouvelle version de l'analyse de risques climatiques de son portefeuille à fin 2023 avec MSCI Real Assets.

Plus de 5 300 actifs (bureaux, hôtels et résidentiels – d'une valeur de 14,6 Md€ PdG, soit 100 % du portefeuille *Core* (les actifs dit *Core* ont vocation à rester durablement en portefeuille) ont été analysés pour mesurer l'impact financier des risques physiques et de transition sur la valeur de chaque actif et au niveau du portefeuille.

Une version approfondie de l'analyse

L'analyse réalisée permet d'aller plus loin que celles des éditions précédentes dans la qualification des risques et de préciser leur horizon de temps grâce à de nouvelles fonctionnalités dans le modèle MSCI Real Assets Climate.

Les analyses des risques physiques et de transition sont désormais réalisées sur plusieurs horizons temporels : 2030, 2040, 2050 et 2100. Le nombre de risques physiques analysés a été étendu en 2024 de 6 à 11 afin de mieux s'aligner avec les différentes réglementations européennes, dont la Taxonomie. MSCI étudie également la possibilité d'ajout de nouveaux risques en lien avec la taxonomie européenne, notamment concernant la question des sols (érosion, glissement de terrain, etc.).

L'impact financier est calculé pour l'ensemble des risques physiques suivants : inondations, vents violents issus des cyclones, extrême chaud et extrême froid, feux de forêts.

MSCI Real Assets a également adopté un nouveau modèle d'inondation tiers (Fathom) incluant une résolution et des élévations plus fines.

L'analyse repose sur les données réelles des bâtiments de Covivio : localisation, surface, typologie du bâtiment, consommations énergétiques, émissions de CO_2, DPE.

Le DPE est utilisé en l'absence de données de consommations énergétiques afin d'affiner le proxy utilisé sur les 12 % d'actifs n'ayant pas de données réelles, Covivio ayant une couverture de consommations énergétiques réelle de 88 %.

Analyse des risques physiques

11 risques physiques analysés (1)

Risques physiques extrêmes			Risques physiques chroniques		
Risque	Qualification	Nature des coûts	Risque	Qualification	Nature des coûts
Inondations côtières	Niveau d'inondation (mètres)	Dommages sur les actifs Interruption de l'activité ou perte de revenus immobiliers	Froid extrême	Nombre de jours < 0 °C et < - 10 °C	Coûts opérationnels liés au chauffage du bâtiment
Inondations fluviales			Chaleur extrême	Nombre de jours > 30 °C et > - 35 °C (mesure air sec)	Coûts opérationnels liés au refroidissement du bâtiment
Inondations pluviales			Chutes de neige extrême	Nombre de jours avec des chutes > 5 cm et > 20 cm	Non quantifié dans le modèle
Cyclones tropicaux	Vitesse du vent (mètres/seconde)	Dommages sur les actifs Interruption de l'activité	Précipitations extrêmes	Nombre de jours avec des précipitations > 20 mm et > 50 mm	
Feux de forêt	Probabilité de feu (% annuel)	Dommages sur les actifs Interruption de l'activité ou perte de revenus immobiliers	Rafales de vents	Nombre de jours avec des rafales > 24 m/s et > 28 m/s	
			Stress hydrique	Nombre de jours > 60 % et > 100 % de stress hydrique	

Impact financier des risques physiques pour le portefeuille de Covivio selon différents horizons de temps

	Portefeuille			
	2030	2040	2050	2100
Physical VaR [% valeur]	- 0,03 %	- 0,11 %	- 0,16 %	- 0,26 %

Source : MSCI Real Assets

Selon un scénario 3 °C I REMIND I Current policies, la *Climate Value-at-Risk* du portefeuille de Covivio est de - 0.16 % à horizon 2050 et de - 0.26 % à horizon 2100.

Les principaux risques physiques pour le portefeuille sont les inondations pluviales (- 0.08 %) et côtières (- 0.03 %), avec un niveau d'impact financier catégorisé de « négligeable » au global.

Dans la précédente version de l'analyse et selon le même scénario, la *Climate Value-at-Risk* était de - 0.41 % à horizon 2100. La diminution est expliquée par la révision du modèle d'analyse du risque d'inondation qui a permis de revoir à la baisse l'exposition au risque pour certains actifs.

En termes de comparables, le niveau de risque financier de Covivio à horizon 2050 est inférieur à celui de l'Univers MSCI Europe Annual (contenant plus de 35 000 actifs analysés), qui est de - 0.48 %.

Selon un scénario 5 °C IPCC, la valeur du risque physique augmente pour atteindre - 0.24 % en 2050 et - 0.44 % en 2100, niveau qualifié de « négligeable » également.

Exposition des actifs

- Inondations côtières, seuls 5 actifs ont un résultat d'impact financier qualifié de « significatif » ou plus.
- Inondations fluviales, seuls 6 actifs ont un résultat d'impact financier « modéré ».
- Inondations pluviales, le niveau d'impact financier est « modéré » pour 171 actifs.
- Pour tous les autres actifs, le niveau d'impact financier est zéro ou négligeable, ou en « réduction du risque ».
- 88 actifs sont exposés plus de 200 jours par an à un niveau de stress hydrique supérieur à 60 %.

Analyse des risques de transition

L'analyse du risque de transition est réalisée à partir de données réelles de consommations énergétiques pour 88 % des actifs de Covivio.

Selon un scénario 1,5 °C REMIND Net Zero, le portefeuille est aligné avec l'objectif de réduction 2023.

(1) Source : MSCI Real Assets : pour plus de détails sur la méthodologie, contact : realestate@msci.com

Impact financier du risque de transition selon différents horizons de temps, par secteur

	Portefeuille			
	2030	2040	2050	2100
Transition VaR [% valeur]	- 0,44 %	- 2,14 %	- 4,33 %	- 4,33 %

Source : MSCI Real Assets

Globalement, l'impact financier du risque de transition est de – 4,33 % à horizon 2050 et de – 0,44 % à horizon 2030. L'essentiel du risque est prévu entre 2040 et 2050. Le portefeuille le plus exposé est le portefeuille résidentiel et le portefeuille de bureau est le moins impacté. En retenant un scénario CRREM 1,5 °C, le risque est de - 2,16 % à horizon 2050 et - 0,24 % à horizon 2030.

Le niveau de risque, pour le portefeuille global, à horizon 2050 est inférieur à celui de l'Univers MSCI Europe Annual (contenant plus de 35 000 actifs analysés), qui est de - 4,70 %.

Échelle du niveau de risque selon la méthodologie MSCI Real Assets, en % de la valeur du portefeuille

- 100 % - - 25 %	- 25 % - - 5 %	- 5 % - - 0,5 %	- 0,5 % - 0 %	0 %	0 % - 0,5 %	0,5 % - 100 %
Sévère	Important	Modéré	Négligeable	Non identifiable	Réduction négligeable	Réduction

3.2.1.2 Politiques liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci (E1-2)

Gouvernance climat

La gouvernance et l'organisation de Covivio sont structurées de manière à aborder les enjeux climatiques de manière stratégique. Les différentes instances présentées ci-dessous ont des rôles clairement définis afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de Covivio en la matière :

- Le Conseil d'Administration, directement ou *via* son Comité RSE, 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 Directeur Général porte lui-même les sujets de développement durable et de changement climatique au sein du Conseil, appuyé par des Administrateurs aguerris sur les thématiques RSE. Pour formaliser l'engagement du Conseil dans les sujets de développement durable un Comité RSE a été créé en 2021. Son objet est d'assister le Conseil dans la conduite de ses travaux en matière de RSE, afin de permettre à celui-ci d'aller plus loin dans l'analyse des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux. Le changement climatique occupe naturellement une place importante dans les sujets traités par le Comité RSE.
- Le Comité Exécutif est en charge du déploiement de la stratégie du Groupe, pour mettre en œuvre les objectifs du Groupe en matière de climat notamment. Les membres du Comité Exécutif se voient fixer des objectifs en lien avec ce plan d'actions, notamment dans leur rémunération variable. Suite aux recommandations du Comité RSE, les objectifs RSE inclus dans la rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué ont été précisés en 2023 et complétés en 2024. Le taux de certification du patrimoine et les objectifs liés à la trajectoire carbone sont notamment inclus dans l'Intéressement Long Terme des mandataires sociaux, à hauteur de 15 % (ESRS 2, section 3.1.2.2.4).
- La Direction du Développement Durable propose et coordonne, avec l'appui de la Direction Générale et du Comité RSE, les initiatives en matière de lutte contre le changement climatique dans les activités du Groupe. La Direction du Développement Durable travaille en lien continu avec le Comité Exécutif, à la mise en œuvre des plans d'actions décidés.

Tableau MDR-P

Politique	Une description des principaux éléments de la politique, notamment ses objectifs généraux et les incidences, risques et opportunités importants auxquels la politique se rattache et la procédure de surveillance ;	Une description du cadre de la politique, ou de ses exclusions, en ce qui concerne les activités, la chaîne de valeur en amont et/ou en aval, la portée géographique et, le cas échéant, les Groupes de parties intéressées touchées ;	Le niveau hiérarchique le plus élevé dans l'organisation de l'entreprise qui est responsable de la mise en œuvre de la politique ;	Scénarios utilisés	Une référence, le cas échéant, aux normes ou initiatives tierces que l'entreprise s'engage à respecter tout au long de la mise en œuvre de la politique	Le cas échéant, une description de l'attention portée aux intérêts des principales parties intéressées lors de l'élaboration de la politique ; et	Le cas échéant, de quelle manière l'entreprise met la politique à la disposition des parties intéressées potentiellement touchées, ainsi que des parties intéressées qui doivent participer à sa mise en œuvre.
(a) Atténuation du changement climatique	L'ensemble de ces sujets sont couverts par la stratégie climat du Groupe (cf. E1-1). L'étude MSCI Climate VAR conduite à l'échelle du Groupe couvre les volets adaptation et atténuation. La trajectoire carbone vise à atténuer l'impact de Covivio sur le changement climatique, en incluant les volets efficacité énergétique des bâtiments et décarbonation du mix énergétique des immeubles *via* le recours aux EnR. Objectifs : - 40 % d'intensité carbone entre 2010 et 2030 (scopes 1, 2, 3) - 25 % d'intensité d'énergie primaire sur le parc tertiaire 100 % d'électricité verte sur le parc bureaux directement géré Doubler la production d'énergie solaire entre 2023 et 2030	Amont Opérations directes (incluant l'ensemble des immeubles sous gestion directe) Aval	Cf. schéma de gouvernance des sujets développement durable (ESRS 2). - Au niveau exécutif : COPIL Développement Durable composé du: Directeur Général ; Secrétaire Général ; Direction DD ; - Au niveau du Conseil d'Administration : le Comité RSE	Scénarios 1,5 °C, WB2D, CRREM 1,5 °C (en référence de comparaison, notamment dans le cadre des *Green Bonds*)	Renvois : Implication des parties prenantes dans le plan de transition du Groupe Collaborateurs : ESRS S1 Fournisseurs : ESRS S2 Clients : ESRS S4 Investisseurs/Banques : Taxonomie et finance durable Par ailleurs, Covivio est membre de différentes initiatives sectorielles et trans-sectorielles, à l'instar du Pacte Mondial, de l'Alliance HQE-GBC, de l'OID, de l'association BBCA, de Orée, du Hub des Prescripteurs Bas carbone (ESRS 2). Covivio est également signataire des chartes suivantes : - Charte EcoWatt - Charte « Bâtiments connectés, bâtiments solidaires et humains » - Charte d'engagement pour la sobriété des bâtiments tertiaires		
(b) Adaptation au changement climatique		Amont Opérations directes Aval		RCP 2.6 à 8.6			
(c) Efficacité énergétique		Opérations directes Aval		CRREM (en référence de comparaison)			
(d) Déploiement des énergies renouvelables		Opérations directes (avec des objectifs renforcés sur le périmètre en gestion directe) Aval					
(e) Certification environnementale des bâtiments	100 % d'actifs certifiés d'ici 2025 100 % des nouveaux développements visant une certification > Excellent/Gold	Opérations directes Aval Hors immeubles non core					
(f) Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux	100 % des nouveaux baux intégrant une clause verte dans les baux bureaux Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux *via* les canaux de communication habituels (*welcome booklet*, application immeuble)	Opérations directes Aval					

3.2.1.3 Actions et ressources en rapport avec les politiques en matière de changement climatique (E1-3)

	Objectif principal	Gouvernance et périmètre	Actions	Ressources déployées	Instruments financiers et lien avec la taxonomie
Atténuation du changement climatique	- 40 % d'intensité carbone entre 2010 et 2030 (scopes 1-2-3)	E1-2	E1-1.B	E1-1.C	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (7.1 à 7.7 + 9.3) GB framework : critères d'éligibilité
Adaptation au changement climatique	100 % du parc couvert par une analyse de risques climatiques physiques		E1-1.L	Frais d'étude Mesures d'adaptation directement intégrées dans les coûts de projet pour les développements	Section taxonomie et finance durable Objectif Adaptation : activités immobilières de la taxonomie (7.1 à 7.7 + 9.3)
Efficacité énergétique	- 25 % d'intensité d'énergie primaire sur le parc tertiaire entre 2019 et 2030		Section : E1-1 « Améliorer l'efficacité énergétique du portefeuille »	E1-1.C	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (7.2 à 7.7) GB framework : critères d'éligibilité
Déploiement des énergies renouvelables	Doubler la capacité de photovoltaïque par rapport à 2030 et 100 % d'électricité verte sur le portefeuille Bureaux directement géré		E1-1.B		Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Objectif Atténuation : activités immobilières de la taxonomie (4.1) GB framework : critères d'éligibilité
Certification environnementale des bâtiments	100 % des immeubles certifiés d'ici 2025 et 100 % des développements visant une certification ≥ Excellent/Gold		Section Enjeux sectoriels	Frais de certification	Cf. section taxonomie et finance durable GB framework : critères d'éligibilité
Sensibilisation des clients et utilisateurs finaux	100 % des nouveaux baux intégrant une clause verte dans les baux bureaux		E1-1.B	Ressources humaines et réalisation des études de satisfaction	Cf. section taxonomie et finance durable Taxonomie : Minimum safeguards GB framework : critères minimaux

Solutions fondées sur la nature

Parmi les solutions envisagées dans le plan de transition, Covivio identifie la création d'espaces végétalisés en ville comme levier de performance environnementale pour ses bâtiments mais aussi pour le quartier en aidant à lutter contre l'effet d'ilot de chaleur urbain (le béton peut atteindre 60 à 70 °C, là où une toiture végétalisée dépasse rarement 20 °C). En effet, les terrasses végétalisées ont plusieurs atouts : en termes de biodiversité en recréant des continuités écologiques, de gestion de l'eau en accroissant la rétention des eaux de pluie, de qualité de l'air grâce à la photosynthèse (d'après le CSTB, 1 m^2 de toit vert capture environ 0,2 kg de particules en suspension dans l'air par jour), mais aussi pour le bâtiment en tant qu'isolant phonique et thermique et en tant que barrière de protection pour l'immeuble en limitant les chocs thermiques.

3.2.1.4 Cibles liées à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à celui-ci (E1-4)

Tableau MDR-T

		Cible – 40 % Groupe 2010-2030
a)	Une description du rapport entre la cible et les objectifs de la politique	Objectif central du plan de transition du Groupe (E1-1.A)
b)	Le niveau à atteindre, y compris, le cas échéant, s'il s'agit d'une cible absolue ou relative, ainsi que l'unité dans laquelle elle est mesurée	- 40 % d'intensité carbone par m^2 détenu scopes 1-2-3 (émissions cumulées) entre 2010 et 2030 ($KgeqCO_2/m^2/an$) Cet objectif en intensité a été obtenu en tenant compte de la révision des objectifs SBTi de 2021 en absolu fixés entre 2015 et 2030 : - 63 % Scopes 1-2 (1,5 °C) - 37,5 % (scope 3) (WB2D)
c)	Les contours de la cible, y compris les activités de l'entreprise et/ou sa chaîne de valeur en amont et/ou en aval, le cas échéant, et les limites géographiques	Scope 1 – émissions directes de GES résultant de la combustion de sources d'énergie directes utilisées pour les bâtiments de l'entreprise. Pour Covivio, cela correspond à la consommation de gaz naturel, de bois et de carburant dans ses bâtiments directement exploités (siège et parties communes des immeubles de bureaux multilocataires). Scope 2 – émissions indirectes liées à l'achat d'électricité, de chauffage et de refroidissement. Pour Covivio, cela correspond à la consommation d'électricité et aux réseaux de chauffage et de refroidissement dans les bâtiments gérés directement. Les émissions de GES du Scope 2 sont calculées sur la base du marché. Scope 3 – autres émissions indirectes provenant des biens et services achetés et des actifs loués en aval. - Biens et services achetés comprennent les émissions provenant de l'extraction, de la production et du transport (c'est-à-dire les émissions de la conception à la livraison) des biens et services acquis par une entreprise au cours de l'année de déclaration, qui ne sont pas inclus dans une autre catégorie en amont. Pour Covivio, il s'agit des émissions liées à la construction/rénovation de bâtiments (sur la base des livraisons réelles et des données modélisées avec le consultant CSTB de Covivio, elles comprennent les émissions du bâtiment amorties sur une période de 50 ans). Cela comprend tous les postes liés à la construction / rénovation des bâtiments. - Les actifs loués en aval comprennent l'exploitation des actifs appartenant à l'entreprise (bailleur) et loués à d'autres entités au cours de l'année de déclaration, non inclus dans les scopes 1 et 2 - déclarés par le bailleur. Pour les propriétaires de bâtiments (y compris les exploitants et les gestionnaires), les émissions provenant des actifs loués à d'autres organisations au cours de l'année de déclaration.
d)	La valeur de référence et l'année de référence à partir desquelles les progrès sont mesurés	En intensité : 2010 : 76,3 $KgeqCO_2/m^2$ 2030 : 45,9 $KgeqCO_2/m^2$ En valeur absolue : 2015 = 433 298 $teqCO_2$ (scope 3) 2015 = 21,242 $teqCO_2$ (scopes 1-2) Mesure annuelle (E1-6)
e)	La période couverte par la cible et, le cas échéant, les éventuelles étapes ou objectifs intermédiaires	2010-2030
f)	Les méthodes et les principales hypothèses utilisées pour définir les cibles, y compris, le cas échéant, le scénario sélectionné, les sources des données, l'alignement sur les objectifs stratégiques nationaux, de l'UE ou internationaux et la manière dont les cibles tiennent compte du contexte plus large du développement durable et/ou du contexte local dans lequel les incidences surviennent	Cf. point c) et validation des objectifs en valeur absolue servant de référence pour l'objectif en intensité par l'initiative SBT. Contribution aux ODD de l'ONU : ODD 11 : Rendre les villes et les établissements humains inclusifs, sûrs, résilients et durables. ODD 13 : Prendre des mesures urgentes pour lutter contre le changement climatique et ses conséquences. Cf. E1-6 pour méthodologie de comptabilité carbone.
g)	Si les cibles de l'entreprise liées aux questions environnementales reposent sur des preuves scientifiques concluantes	Trajectoires 1,5 °C (scopes 1-2) et Well-below 2 °C (scope 3)
h)	Quelle part les parties intéressées ont prise dans la définition des cibles, le cas échéant, pour chaque question de durabilité importante	E1-1.B/E1-1.I
i)	Tout changement dans les cibles et les métriques correspondantes ou dans les méthodes de mesure sous-jacentes, les principales hypothèses, les limites, les sources et le processus de collecte des données, intervenu dans l'horizon temporel défini. Cela inclut les raisons de ces changements ainsi qu'une explication de leur effet sur la comparabilité (voir exigence de publication BP-2 Publication d'informations relatives à des circonstances particulières de la présente norme)	E1-1.A et E1-6
j)	Les résultats par rapport aux cibles annoncées, y compris des informations sur la manière dont la cible est contrôlée et examinée, et les métriques utilisées, si les progrès correspondent à ce qui avait été prévu initialement ainsi qu'une analyse des tendances ou des changements majeurs dans les résultats enregistrés par l'entreprise pour atteindre la cible	-28 % à fin 2024

L'atteinte de cette cible est directement liée à deux autres objectifs, directement en lien avec les IRO matériels identifiés :

- la baisse des consommations énergétiques du portefeuille (3.2.1.5) ;
- la certification environnementale des immeubles (3.1.3.4).

Cet objectif Groupe est décliné opérationnellement en sous objectifs tels que présentés dans le plan d'action (ESRS 2, 3.1.2.5), notamment *via* des objectifs portant sur l'exploitation pour chaque portefeuille :

Portefeuille	Objectif 2030 (Trajectoire carbone exploitation)	% 2010/2030	Atteint à fin 2024	Intensité CRREM 1,5 °C de référence
Bureaux France	7,9 KgeqCO$_2$/m^2/an	- 70 %	7,0	17,1
Bureaux Italie	13,4 KgeqCO$_2$/m^2/an	- 69 %	24,9	32,5
Bureaux Allemagne	15,4 KgeqCO$_2$/m^2/an	- 66 %	27,3	39,6
Résidentiel Allemagne	25,3 KgeqCO$_2$/m^2/an	- 52 %	28,4	23,9
Hôtels Europe	14,6 KgeqCO$_2$/m^2/an	- 70 %	23,2	34,5 (pondération par pays de présence)

À l'exception du portefeuille résidentiel allemand, l'ensemble des portefeuilles se situent en dessous de l'intensité de référence du CRREM (trajectoire 1,5 °C, version mars 2024). L'intensité de référence du portefeuille est toutefois en ligne avec la trajectoire carbone fixée en 2021.

3.2.1.5 Consommation d'énergie et mix énergétique (E1-5)

Évolution de la consommation énergétique des différents portefeuilles

Covivio a élargi son périmètre de reporting depuis 2021, en collectant les consommations d'immeubles mono-locataires en Italie et du portefeuille de bureaux en Allemagne acquis en 2020. En 2023, le périmètre de reporting des consommations d'énergie et d'eau a nettement progressé, passant d'un échantillon représentatif à la quasi-totalité du portefeuille détenu par Covivio Immobilien rendant l'historique peu comparable en termes de périmètre d'étude.

La consommation énergétique du parc diminue en 2024 en s'établissant à 154 kWhef/m² en données absolues. A périmètre constant, la consommation diminue de 7 % sur le parc tertiaire. Cette diminution est liée à la poursuite des efforts entrepris par Covivio et ses clients pour assurer la sobriété au sein de ses immeubles. Il est également à noter que la correction climatique est cette année négative en raison d'une année 2024 douce en termes de climat dans les principales localisations du Groupe (intensité à 139 kWhef/m² sans corrections climatiques).

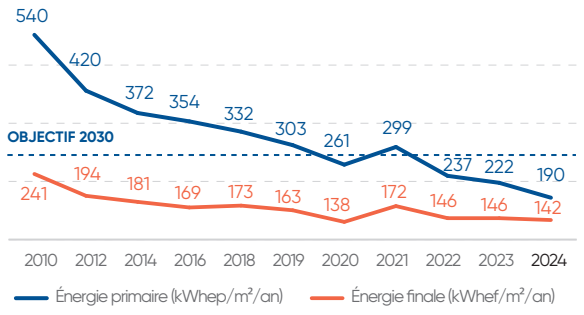
A noter également que l'intensité en énergie primaire baisse plus rapidement que l'intensité en énergie finale cette année, principalement grâce à la hausse du recours à l'électricité verte.

Le taux de couverture est également en hausse à 96 % et intègre 8 % de données estimées. Ces estimations sont principalement de deux nature : sur le parc résidentiel, 13 % de la consommation provient de données liées aux DPE des actifs, sur le parc tertiaire il s'agit uniquement d'estimations pour les mois de fin d'année (factures non reçues à la clôture du reporting) et sur les parties privatives d'immeubles multilocataires quand la donnée réelle n'a pas pu être obtenue auprès des locataires. Afin de réconcilier les données avec le périmètre financier, une collecte a été initiée en 2024 sur les actifs atypiques (c'est-à-dire ayant un usage différent du portefeuille auquel ils appartiennent) et les actifs livrés récemment, acquis ou cédés en cours d'année. Pour assurer la continuité avec le reporting précédemment publié, ces données ont été ajoutées dans une catégorie séparée et reportée en bas du tableau des consommations présenté ci-après.

Par convention, les données sur le portefeuille résidentiel allemand sont calées sur l'exercice de refacturation des charges, soit N-1 par rapport à l'année considérée dans le reporting. Toutefois, compte tenu de la typologie d'utilisation et du volume d'appartements considérés, les consommations sont exposées à une faible variabilité d'une année sur l'autre. Les effets des efforts réalisés en matière de performance énergétique sont en revanche ne peuvent en revanche n'être observés qu'avec une année de décalage.

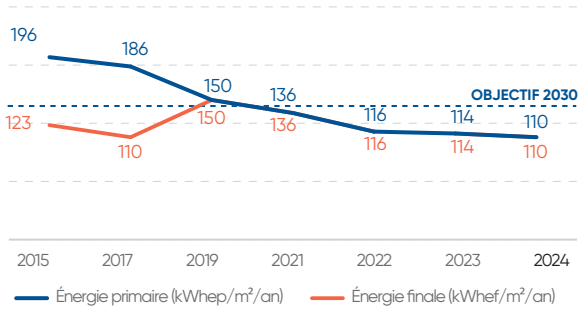
Bureaux France

Objectif 2010/2030 : -50%, soit 270 kWhep/m²/an
Réalisé : -65% au 31/12/2024



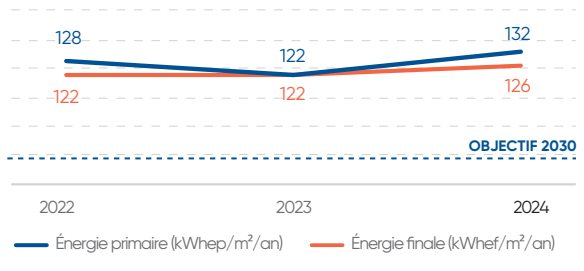
Bureaux Italie (Contrôle opérationnel)

Objectif 2015/2030 : -30%, soit 137 kwhep/m²/an
Réalisé : -44% au 31/12/2024



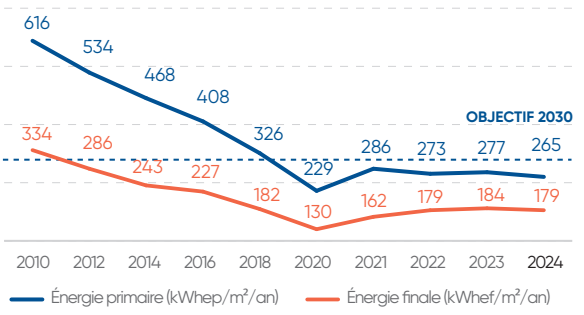
Bureaux Allemagne (Contrôle opérationnel)

Objectif 2020/2030 : -15%, soit 109 kWhep/m² (Objectif provisoire compte tenu d'un taux de vacance élevé sur certains actifs du portefeuille à l'année de référence)
Réalisé : +3% au 31/12/2024

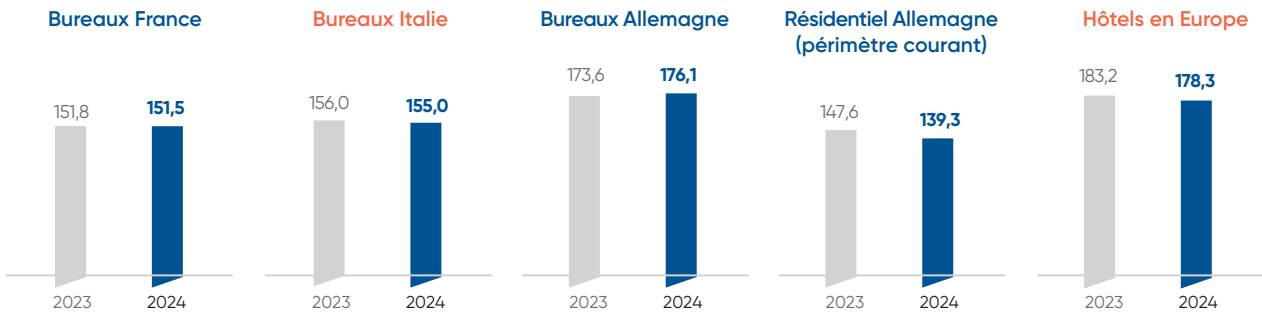


Hôtels Europe

Objectif 2010/2030 : -50%, soit 308 kWhep/m²/an
Réalisé : -57% au 31/12/2024



Évolution de la consommation énergétique à périmètre constant sur les portefeuilles (en kWhef/m²)



Données environnementales consolidées Groupe (Abs)

			Contrôle Opérationel			
			Bureaux France		Bureaux Italie	
Consommation d'énergie (ABS)	GRI	EPRA SBPR	2023	2024	2023	2024
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)			256 986	333 175	135 916	133 996
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			14/14	18/18	11/11	11/11
Proportion de données de consommation estimées			0 %	1 %	0 %	0 %
Intensité (kWhef/m²/an)			**116,0**	**112,0**	**114,3**	**110,0**
Intensité (KWhep/m²/an)		**Energy-Int**	**141,0**	**127,0**	**114,3**	**110,0**
Total énergie directe (kWhef)	**302-1**		**6 272 168**	**7 471 258**	**2 814 761**	**2 872 939**
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable			6 272 168	7 471 258	2 814 761	2 872 939
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable			-	-	-	-
Fioul (énergie directe)			-	-		
Bois (énergie directe)			-	-	-	-
Total énergie indirecte (kWhef)		**Fuel-Abs**	**23 495 864**	**29 718 266**	**12 721 108**	**11 863 085**
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable			5 007 075	3 619 653	-	-
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			-	205 788	-	-
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable – GO			6 618 873	11 695 282	10 295 408	9 301 840
Production d'énergie solaire (revendue, non comptabilisée)		**Elec-Abs**	68 444	71 320	39 048	20 720
Réseaux de chaleur (énergie indirecte) – origine non renouvelable ou non tracée			6 225 857	2 950 181	2 425 699	1 080 845
Réseaux de chaleur (énergie indirecte) – origine renouvelable			-	4 112 584	-	1 480 400
Réseaux de froid (énergie indirecte) – origine non renouvelable ou non tracée			5 644 059	4 930 131	-	-
Réseaux de froid (énergie indirecte) – origine renouvelable		**DH&C-As**	-	2 204 646	-	-
Consommation totale d'énergie (kWhef)			**29 768 032**	**37 189 524**	**15 535 869**	**14 736 024**
dont origine renouvelable			6 618 873	18 218 301	10 295 408	10 782 240
Consommation totale d'énergie (GJ)			107 165	133 882	55 929	53 050
Consommation totale d'énergie (KWhep)			**36 277 230**	**42 162 598**	**15 535 869**	**14 736 024**
Consommation totale d'énergie (kWhef) extrapolée sur le périmètre de reporting (kWhef)			**29 768 032**	**37 189 524**	**15 535 869**	**14 736 024**
Consommation totale d'énergie (kWhef) extrapolée sans corrections climatiques			30 725 647	36 460 582	15 859 559	15 601 674

Bureaux Allemagne		Sièges		Total Bureaux (Périmètre historique)		Hôtels murs et fonds	Total Contrôle Opérationel (nouveau périmètre)
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2024	2024
234 136	271 702	21 564	23 853	648 603	762 725	564 151	1 326 877
100 %	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**99 %**	**99 %**
12/12	18/18	6/6	6/6	43/43	53/53	53/54	106/107
0 %	0 %	0 %	2 %	0 %	1%	3 %	2 %
121,8	**126,2**	**147,1**	**121,8**	**118,7**	**116,9**	**183,6**	**145,2**
122,0	**131,9**	**197,2**	**148,3**	**130,5**	**126,2**	**276,5**	**190,1**
10 691 719	**10 425 641**	**483 757**	**100 592**	**20 262 405**	**20 870 429**	**19 259 906**	**40 130 335**
–	10 425 641	483 757	100 592	9 570 687	20 870 429	16 651 621	37 522 050
10 691 719	–	–	–	10 691 719	–	794 546	794 546
	–			–	–	1 813 739	1 813 739
–	–	–	–	–	–	–	–
17 822 279	**23 874 754**	**2 689 321**	**2 805 648**	**56 728 572**	**68 261 753**	**84 317 172**	**152 578 925**
75 494	277 202	1 098 815	679 373	6 181 384	4 576 228	40 246 076	44 822 304
–	272 802	–	7 631	–	486 222	4 093 466	4 579 688
7 397 808	9 536 086	438 800	701 360	24 750 890	31 234 568	11 740 905	42 975 473
–	1 423	14 922	11 784	122 414	105 247	23 277	128 524
10 348 977	11 099 874	1 007 880	931 474	20 008 413	16 062 375	20 361 170	36 423 545
–	2 688 789	–	359 878	–	8 641 651	6 926 611	15 568 262
–	–	143 826	87 019	5 787 885	5 017 150	655 721	5 672 870
–	–	–	38 913	–	2 243 559	293 224	2 536 783
28 513 997	**34 300 394**	**3 173 078**	**2 906 240**	**76 990 977**	**89 132 182**	**103 577 078**	**192 709 260**
18 089 527	12 497 677	438 800	1 107 782	35 442 608	42 606 000	23 848 752	66 454 751
102 650	123 481	11 423	10 462	277 168	320 876	372 877	693 753
28 567 598	**35 843 491**	**4 253 059**	**3 537 757**	**84 633 756**	**96 279 870**	**156 003 745**	**252 283 615**
28 513 997	**34 300 394**	**3 173 078**	**2 906 240**	**76 990 977**	**89 132 182**	**105 097 637**	**193 902 033**
25 956 502	31 019 653	3 092 500	2 791 968	75 634 208	85 873 877	96 335 293	182 209 170

			Total Portefeuille			
			Bureaux France		Bureaux Italie	
Consommation d'énergie (ABS)	GRI	EPRA SBPR	2023	2024	2023	2024
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)			523 475	665 939	369 335	467 495
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)			**90 %**	**99 %**	**84 %**	**89 %**
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			40/42	45/47	32/44	35/44
Proportion de données estimées			0 %	2,3 %	0 %	9,8 %
Intensité (kWhef/m²/an)		**Energy-Int**	**145,9**	**142,3**	**158,0**	**163,5**
Intensité (KWhep/m²/an)			**222,3**	**189,8**	**246,8**	**206,7**
Total énergie directe (kWhef)	**302-1**	**Fuel-Abs**	**16 188 669**	**12 900 844**	**7 753 501**	**10 856 985**
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable			16 088 217	12 900 844	7 753 501	10 856 985
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable			-	-	-	-
Fioul (énergie directe)			100 451	-	-	-
Bois (énergie directe)			-	-	-	-
Total énergie indirecte (kWhef)			**60 182 173**	**81 894 080**	**50 586 327**	**65 589 405**
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable		**Elec-Abs**	30 764 060	22 717 285	29 844 983	12 181 689
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			-	1 594 701	-	6 162 134
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable – GO			15 872 284	41 745 953	18 315 645	44 684 336
Production d'énergie solaire (revendue, non comptabilisée)			113 843	142 955	167 417	143 327
Réseaux de chaleur (énergie indirecte) – origine non renouvelable ou non tracée		**DH&C-As**	7 794 516	3 831 335	2 425 699	1 080 845
Réseaux de chaleur (énergie indirecte) – origine renouvelable			-	4 688 417	-	1 480 400
Réseaux de froid (énergie indirecte) – origine non renouvelable ou non tracée			5 751 313	5 055 626	-	-
Réseaux de froid (énergie indirecte) – origine renouvelable			-	2 260 765	-	-
Consommation totale d'énergie (kWhef)			**76 370 841**	**94 794 924**	**58 339 828**	**76 446 390**
dont origine renouvelable			15 872 284	50 289 835	18 315 645	52 326 870
Consommation totale d'énergie (GJ)			274 935	341 262	210 023	275 207
Consommation totale d'énergie (KWhep)			**116 364 118**	**126 400 506**	**91 169 310**	**96 624 595**
Consommation totale d'énergie (kWhef) extrapolée sur le périmètre de reporting (kWhef)			84 856 490	95 617 854	69 207 010	85 968 914
Consommation totale d'énergie (kWhef) extrapolée sans corrections climatiques			86 831 622	91 834 562	111 269 476	77 267 395
Réconciliation avec les états financiers			**-**	**-**	**-**	**-**
Consommations résiduelles des immeubles vacants (kWhef)			-	519 802	-	1 029 819
Consommations des actifs à typologie atypique (kWhef)			33 910 799	43 139 660	23 121 879	29 267 106
Consommations proratée des actifs livrés, acquis ou cédés durant l'année			2 646 405	3 366 627	-	-
Consommations totale d'énergie extrapolée + consommation hors périmètre de reporting (kWhef)			**121 413 694**	**142 643 943**	**92 328 889**	**116 265 839**
Total données extrapolées						

Bureaux Allemagne		Total Bureaux		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Groupe	
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
234 136	271 702	1 148 510	1 428 989	2 756 716	2 763 218	1 670 447	1 599 032	5 575 674	5 791 238
100 %	**100 %**	**90 %**	**96 %**	**95 %**	**96 %**	**91 %**	**96 %**	**93 %**	**96 %**
12/12	18/18	84/98	98/109	4807/4936	4830/4924	288/308	268/279	5 179/5342	5196/5312
17,3 %	12,2 %	3,9 %	7,0 %	19,0 %	13,2 %	0 %	2,8 %	9,4 %	8,3 %
169,8	**167,4**	**154,7**	**153,7**	**147,6**	**139,3**	**183,6**	**179,4**	**159,8**	**153,9**
190,8	**192,4**	**223,3**	**195,1**	**120,9**	**114,2**	**276,8**	**265,3**	**188,7**	**176,2**
10 691 719	**10 425 641**	**35 117 645**	**34 284 061**	**220 471 680**	**204 249 248**	**94 237 764**	**82 123 055**	**349 827 089**	**320 656 364**
-	10 425 641	24 325 475	34 284 061	210 718 570	195 270 547	90 676 759	79 215 810	325 720 804	308 770 419
10 691 719	-	10 691 719	-	-	-	1 403 277	794 546	12 094 995	794 546
-	-	100 451	-	8 871 286	8 094 827	2 157 729	2 112 698	11 129 466	10 207 525
-	-	-	-	881 823	883 874	-	-	881 823	883 874
29 057 765	**35 052 774**	**142 515 586**	**185 341 907**	**186 426 204**	**180 567 230**	**212 373 486**	**204 701 475**	**541 315 277**	**570 610 612**
6 934 535	4 948 934	68 642 392	40 527 280	9 532 522	8 491 446	131 151 119	103 904 652	209 326 033	152 923 378
-	2 151 912	-	9 916 378	-	245 508	-	7 216 829	-	17 378 715
11 774 254	14 163 265	46 400 983	101 294 914	-	-	42 161 780	55 064 563	88 562 763	156 359 477
-	1 423	296 182	299 489	909 145	961 971	94 571	41 543	1 299 898	1 303 003
10 348 977	11 099 874	21 577 072	16 943 529	176 893 683	138 323 372	35 876 092	27 113 564	234 346 847	182 380 464
-	2 688 789	-	9 217 484	-	33 506 904	-	9 633 093	-	52 357 481
-	-	5 895 139	5 142 645	-	-	3 184 495	1 222 223	9 079 633	6 364 868
-	-	-	2 299 678	-	-	-	546 551	-	2 846 229
39 749 484	**45 478 415**	**177 633 231**	**219 625 968**	**406 897 884**	**384 816 478**	**306 611 251**	**286 824 529**	**891 142 365**	**891 266 975**
22 465 972	19 003 966	57 092 702	122 728 453	-	33 752 412	43 565 057	73 255 582	100 657 759	229 736 447
143 098	163 722	639 480	790 653	1 464 832	1 385 339	1 103 801	1 032 568	3 208 113	3 208 561
44 673 003	**52 262 184**	**256 459 490**	**278 825 043**	**333 403 617**	**315 623 169**	**462 317 656**	**424 285 927**	**1 052 180 764**	**1 018 734 139**
39 749 484	45 478 415	196 986 062	229 971 423	427 733 828	402 192 958	337 115 005	297 797 716	961 834 895	929 962 096
36 124 388	41 068 685	237 317 986	212 962 609	336 310 362	321 357 668	325 443 763	270 600 957	899 072 111	804 921 234
-	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-	251 941	-	1 801 563	-	-	-	-	-	1 801 563
526 293	610 734	57 558 971	73 017 501	-	-	35 340 767	33 829 864	92 899 739	106 847 365
-	-	2 646 405	3 366 627	-	-	35 172 015	33 668 326	37 818 419	37 034 953
40 275 776	**46 341 091**	**257 191 438**	**308 157 113**	**427 733 828-**	**402 192 958**	**407 627 787**	**365 295 906**	**1 092 553 053**	**1 075 645 977**
								-	-

La CSRD impose désormais de répartir les consommations selon leur origine de production, la part de renouvelable dans les énergies de réseaux est ainsi indiquée ici à partir des mix énergétiques communiqués par les fournisseurs, ou à défaut en retenant le mix résiduel.
Cette année, les données extrapolées sur les parties privatives sont directement incluses dans le périmètre, de manière à donner une vision complète des immeubles.
Les données sont indiquées en kWh et non en MWh.

Données environnementales consolidées Groupe (LfL)

	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
ÉNERGIE – consommation LFL	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2)	473 951		341 442		234 290	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	88 %		83 %		100 %	
Total Électricité (kWh) (Elec-LfL)	44 361 121	47 892 945	43 684 425	43 394 056	19 500 726	19 877 462
Total Réseaux chauds et froids (kWh) (DH&C-LfL)	12 795 958	13 252 539	2 444 917	2 561 245	10 472 965	11 779 995
Total Gaz-fioul-bois (kWh) (Fuel-Lfl)	14 800 206	10 667 262	7 145 841	6 970 611	10 700 522	9 608 910
Consommation totale (kWhef) (Energy-Abs)	**71 957 285**	**71 812 747**	**53 275 183**	**52 925 912**	**40 674 213**	**41 266 367**
Consommation totale (KWhep)	**112 223 412**	**101 495 336**	**81 737 121**	**65 420 570**	**49 101 578**	**46 780 124**
Intensité (kWhef/m^2/an)	**151,8**	**151,5**	**156,0**	**155,0**	**173,6**	**176,1**
Intensité (KWhep/m^2/an)	**236,8**	**214,1**	**239,4**	**191,6**	**209,6**	**199,7**
Variation	- 9,6 %		- 20,0 %		- 4,7 %	

Total Bureaux		Hôtels		Total Portefeille	
2023	2024	2023	2024	2023	2024
1 049 682		1 464 064		2 513 747	
89 %		89 %		89 %	
107 546 272	111 164 464	150 512 641	152 336 139	258 058 913	263 500 603
25 713 841	27 593 779	30 207 440	34 652 354	55 921 281	62 246 133
32 646 569	27 246 783	87 511 718	74 056 819	120 158 287	101 303 602
165 906 681	**166 005 026**	**268 231 799**	**261 045 313**	**434 138 480**	**427 050 338**
243 062 111	**213 696 030**	**403 808 320**	**386 945 639**	**646 870 431**	**600 641 669**
158,1	**158,1**	**183,2**	**178,3**	**172,7**	**169,9**
231,6	**203,6**	**275,8**	**264,3**	**257,3**	**238,9**
- 12,1 %		- 4,2 %		- 7,1 %	

En raison d'un changement de codification des actifs sur le portefeuille résidentiel allemand, la donnée à périmètre constant n'est pas disponible.

Mix énergétique

	Contrôle opérationnel (Bureaux)	Groupe
ANNÉE	**2024**	**2024**
Contrat d'électricité verte dans la consommation totale d'électricité	86,1 %	47,9 %
Part des énergies renouvelables dans la consommations totale d'énergie	47,8 %	25,8 %

	Groupe	
ANNÉE	2023	**2024**
(1) Consommation de combustible provenant du charbon et des produits à base de charbon (en MWh)		21 389
(2) Consommation de combustible provenant du pétrole brut et de produits pétroliers (en MWh)		11 413
(3) Consommation de combustible provenant du gaz naturel (en MWh)		**341 521**
(4) Consommation de combustible provenant d'autres sources fossiles (en MWh)		
(5) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources fossiles (en MWh)		86 795
(6) Consommation totale d'énergie fossile (en MWh) **(calculée comme la somme des lignes 1 à 5)**		**461 118**
Part des sources fossiles dans la consommation totale d'énergie (en %)		**51,7 %**
(7) Consommation provenant de sources nucléaires (en MWh)	Non calculé	**95 596**
Part de la consommation provenant de sources nucléaires dans la consommation totale d'énergie (en %)		**10,7 %**
(8) Consommation de combustible provenant de sources renouvelables, y compris de la biomasse (comprenant également des déchets industriels et municipaux d'origine biologique, du biogaz, de l'hydrogène renouvelable, etc.) (en MWh)		981
(9) Consommation d'électricité, de chaleur, de vapeur et de froid achetés ou acquis à partir de sources renouvelables (en MWh)		333 572
(10) Consommation d'énergie renouvelable non combustible autoproduite (en MWh)		
(11) Consommation totale d'énergie renouvelable (en MWh) **(calculée comme la somme des lignes 8 à 10)**		**334 553**
Part des sources renouvelables dans la consommation totale d'énergie (en %)		**37,5 %**
CONSOMMATION TOTALE D'ÉNERGIE (EN MWH)		**891 267**
Consommation totale d'énergie extrapolée (en MWH)		*1 075 646*

Intensité énergétique sur la base du produit net (37)

Covivio réalise la quasi-totalité de son chiffre d'affaires dans le secteur immobilier, pouvant être considéré comme secteur à fort impact climatique.

Revenus

	2024	Référence
Loyers nets	952,9 M€	Chap. 4.1.
Consommation totale d'énergie (MWh)	1 075 646	E1-6
Intensité portefeuille (MWh/€)	0,0011288	

(1) Cette donnée fait référence à la somme des loyers perçus en valeur PdG au 31 décembre 2024 (cf. Chap. 4). Afin de garantir la comparabilité des données d'une année sur l'autre, le chiffre d'affaires liés à l'exploitation des hôtels et des immeubles de *coworking* n'est pas inclus. Les loyers perçus sur ces actifs sont quant à eux ajoutés à la somme des loyers.

Diagnostics de performance énergétique

Conformément à la directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments (EPBD) et sa 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 (*Énergieausweis* 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 : 100 % en valeur/100 % en surface

Bureaux Italie : 100 % en valeur/100 % en surface

Bureaux Allemagne : 96,1 % en valeur/93,7 % en surface

Résidentiel Allemagne : 90 % en valeur/90,9 % en surface

Hôtels Europe : 84 % en valeur/80,5 % en surface

Répartition des diagnostics de performance énergétique sur le portefeuille (en valeur)

	A	B	C	D	Soit de A à D	< D	Sans DPE
Bureaux	12,4 %	20,2 %	19,4 %	23,9 %	75,9 %	23,7 %	0,4 %
Hôtels	1,8 %	6,3 %	26 %	14,4 %	48,5 %	35,5 %	16 %
Résidentiel	2,4 %	10 %	15,9 %	25,7 %	54,1 %	35,9 %	10 %

Conformément à la réglementation en vigueur à la date de réalisation des DPE, certains des diagnostics vierges sont inclus dans les taux présentés ci-dessus (2,3 % pour les bureaux et 0,6 % pour les hôtels).

Une nouvelle de méthode de calcul des DPE est applicable depuis le 1er janvier 2024 pour les certificats calculés à partir de la demande énergétique, entraînant une détérioration des notes par rapport à l'ancienne méthode (20-25 %).

3.2.1.6 Émissions brutes de GES de périmètres 1, 2, 3 et émissions totales de GES (E1-6)

Données environnementales consolidées Groupe (Abs)

	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
GES – Emissions absolues	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2	256 986	333 175	135 916	133 996	234 136	271 702
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2-3	523 475	665 939	369 335	467 495	234 136	271 702
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2-3	**90 %**	**99 %**	**84 %**	**89 %**	**100 %**	**100 %**
Proportion de données estimées	0 %	2,3 %	0 %	9,8 %	17,3 %	12,2 %
GHG Protocol	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Scope 1 (GHG-Dir-Abs)	1 160	1 502	521	589	-	2 096
Scope 2 *Market based (GHG-Indir-Abs)*	1 040	1 089	230	243	1 393	2 034
Scope 3 *Downstream leased assets MB (GHG-Indir-Abs)*	2 999	2 070	9 778	10 819	2 977	3 296
Total émissions reporting ($teqCO_2$)	**5 200**	**4 660**	**10 529**	**11 651**	**4 369**	**7 426**
Intensité carbone ($KgeqCO_2/m^2$/an) reporting Scopes 1-2 (GHG-Int)	**8,6**	**7,8**	**5,5**	**6,2**	**5,9**	**15,2**
Intensité carbone ($KgeqCO_2/m^2$/an) reporting Scopes 1-2-3 (GHG-Int)	**9,9**	**7,0**	**28,5**	**24,9**	**18,7**	**27,3**
Scope 2 Location based	*1 264*	*1 564*	*3 450*	*2 969*	*6 502*	*5 670*
Scope 3 Downstream leased assets LB	*3 163*	*3 271*	-	*17 384*	*2 977*	*4 340*
Émissions non corrigées (Scopes 1-2-3)	*4 954*	*4 675*	-	*11 757*	*3 886*	*7 020*
Réconciliation avec les états financiers et la trajectoire carbone						
Surface totale (m^2)	860 768	867 936	730 910	690 596	308 709	294 542
Scope 1-2 MB extrapolé	2 201	2 590	751	832	1 393	4 130
Scope 3 Downstream MB extrapolé	4 931	2 112	19 352	12 234	3 925	3 296
Scope 3 – Extrapolation actifs atypiques/ cessions, HP…	-	1 716	-	1 617	-	123
Scope 3 Upstream energy extrapolé	756	581	234	840	970	1 202
Total émissions exploitation trajectoire carbone ($teqCO_2$)	**7 889**	**6 999**	**20 337**	**15 523**	**6 288**	**8 751**
Intensité Carbone ($KgeqCO_2/m^2$/an) trajectoire carbone						
Emissions non incluses dans la trajectoire carbone						
Scope 1 - Réfrigérants						
Scope 1 - Véhicules de service						
Scope 3 T&D energy extrapolé	-	129,9	-	198,2	-	272,3
Scope 3 - Autres émissions non comptabilisées dans la trajectoire : immeubles cédés, surfaces commerciales résidentiel (~200 000 m²) parcs de loisir (60 000 m²)	-	-	-	-	-	-
Scope 3 (Voir détail plus bas)	-	-	-	-	-	-

Sièges		Total Bureaux		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Portefeuille	
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
21 564	23 853	648 603	762 725	-	-	-	564 151	648 603	1 326 877
21 564	23 853	1 148 510	1 428 989	2 756 716	2 763 218	1 670 447	1 599 032	5 575 674	5 791 238
100 %	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**-**	**-**	**0 %**	**99 %**	**100 %**	**99 %**
100 %	**100 %**	**90 %**	**96 %**	**95 %**	**96 %**	**91 %**	**96 %**	**93 %**	**96 %**
0 %	1,8 %	3,7 %	9,0 %	19,0 %	13,2 %	0 %	2,8 %	11,3 %	9,7 %
-	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
89	21	1 771	4 207	-	-	-	3 865	1 771	8 072
349	381	3 012	3 747	-	-	-	10 168	3 012	13 916
-	-	15 754	16 185	72 587	70 043	41 525	23 116	129 867	109 344
439	**402**	**20 537**	**24 139**	**81 956**	**78 567**	**41 525**	**37 150**	**144 018**	**139 856**
20,3	**16,8**	**7,4**	**10,4**	**-**	**-**	**-**	**24,9**	**7,4**	**16,6**
20,3	**16,8**	**17,9**	**16,9**	**29,7**	**28,4**	**24,9**	**23,2**	**25,8**	**24,1**
-	*472*	*11 216*	*10 675*	-	-	-	*15 332*	*11 216*	*26 007*
-	-	*6 140*	*24 995*	*68 362*	*68 979*	*52 953*	*32 194*	*127 455*	*126 168*
-	*391*	*8 840*	*23 842*	*67 738*	*55 965*	*39 906*	*35 394*	*116 484*	*115 201*
21 564	23 853	1 921 951	1 876 927	2 596 269	2 591 023	1 836 635	1 700 243	6 354 856	6 168 192
439	402	4 783	7 954	-	-	-	14 240	4 783	22 194
-	-	28 208	17 643	68 362	65 678	45 656	24 343	142 227	107 664
-	-	-	3 456	-	-	-	548	-	4 004
82	88	2 043	2 710	8 823	7 993	-	2 396	10 866	13 099
521	**490**	**35 034**	**31 763**	**77 186**	**73 671**	**45 656**	**41 527**	**157 876**	**146 961**
								24,8	**23,8**
								377	1 488
								-	299
-	25,7	-	626	-	-	-	679	-	1 305
-	-	-	-	-	-	-	-	8 967	19 587
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Le contrat de gaz vert sur le portefeuille Bureaux Allemagne n'est plus considéré comme zéro émission, engendrant une forte augmentation de l'intensité carbone sur ce portefeuille. A méthodologie constante, l'intensité aurait été de 19,6 kgeqCO2/m². Pour cette année, il n'y a pas d'émissions biogéniques comptabilisées.

Covivio s'appuie sur la méthodologie du GHG Protocol et aligne son reporting sur une approche contrôle financier (dans lequel les actifs en contrôle opérationnel sont inclus). Les immeubles mis en location sont sous le contrôle financier de Covivio dès lors qu'ils restent comptabilisés au bilan en vertu des contrats de location-opérationnelle IFRS 16. Conformément au GHG Protocol et aux pratiques de reporting du marché, le Groupe distingue les émissions des actifs loués pour lesquels le locataire a la gestion effective de l'énergie des actifs sur lesquels Covivio a le contrôle opérationnel (scopes 1-2). Ainsi, les émissions de GES liées aux locataires de ces immeubles en scope 3 dans la catégorie 13 « downstream leased assets », représentant 124 767 teqCO_2 en 2024. Le calcul des émissions biogéniques n'est pas fait cette année mais n'est pas significatif pour le Groupe.

Données environnementales consolidées Groupe (LfL)

	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
CARBONE – Emissions LFL	2023	**2024**	2023	**2024**	2023	**2024**
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2	241 233		133 996		234 290	
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2) – Scopes 1-2-3	473 951		341 442		234 290	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2	100 %		100 %		100 %	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%) – Scopes 1-2-3	88 %		83 %		100 %	
GHG Protocol						
Scope 1	1 161	1 112	503	589	-	1 931
Scope 2 *Market based*	928	761	369	243	1 406	1 559
Scope 3 *Downstream leased assets MB*	2 699	1 928	8 092	4 594	2 785	2 849
Total émissions reporting ($teqCO_2$)	**4 788**	**3 801**	**8 964**	**5 426**	**4 191**	**6 339**
Intensité Carbone ($KgeqCO_2/m^2$/an) reporting Scopes 1-2	**8,7**	**7,8**	**6,5**	**6,2**	**6,00**	**14,90**
Intensité Carbone ($KgeqCO_2/m^2$/an) reporting Scopes 1-2-3	**10,1**	**8,0**	**26,3**	**15,9**	**17,9**	**27,1**
Variation	**- 20,6 %**		**- 39,5 %**		**51,3 %**	

Total Bureaux		Hôtels		Total Portefeuille	
2023	**2024**	2023	**2024**	2023	**2024**
609 519		510 637		1 120 157	
1 049 682		1 464 064		2 513 747	
100 %		92 %		96 %	
89 %		89 %		89 %	
1 663	3 632	3 874	3 799	5 537	7 431
2 703	2 562	10 126	9 173	12 829	11 735
13 576	9 371	22 583	20 215	36 159	29 587
17 942	**15 565**	**36 583**	**33 187**	**54 525**	**48 753**
7,2	**10,2**	**27,4**	**25,4**	**16,4**	**17,1**
17,1	**14,8**	**25,0**	**22,7**	**21,7**	**19,4**
- 13,2 %		**- 9,3 %**		**- 7,9 %**	

Emissions de GES (E1-6 - AR-48)

	HISTORIQUE			ETAPES ET ANNÉES CIBLES	
Répartition par pays	Année de référence (2015)	2024	écart (%)	2030	2050
ÉMISSIONS DE SCOPE 1					
Émissions brutes de GES de scope 1 Émissions [$teqCO_2$]	**6 290**	**9 916**	**58 %**	- 63 % sur les émissions scopes 1 et 2 (à ré-évaluer suite à l'intégration du périmètre MF, représentant 63 % des scopes 1/2 en 2024	
Pourcentage d'émissions de GES de scope 1 résultant des systèmes d'échange de quotas d'émission réglementés (en %)	-				
ÉMISSIONS DE GES DE SCOPE 2					
Émissions brutes de GES de scope 2 location-based ($teqCO_2$)	**14 360**	**26 232**	**83 %**		
Émissions brutes de GES de scope 2 market-based ($teqCO_2$)	**14 952**	**14 065**	**-6 %**		
ÉMISSIONS SIGNIFICATIVES DE GES DE SCOPE 3					
Émissions totales brutes indirectes de GES (scope 3) ($teqCO_2$)					
1 Biens et services achetés [Sous-catégorie facultative: Services d'informatique en nuage et de centre de données]	293 832	228 153			
2 Biens d'investissement	120	5 395			
3 Activités relevant des secteurs des combustibles et de l'énergie (non incluses dans les scopes 1 et 2)	907	14 405			
4 Transport et distribution en amont	-	-			NON DÉFINI
5 Déchets produits lors de l'exploitation	3 098	6 945		- 37,5 % sur les émissions liées aux développements (84 % de la catégorie 1) et à l'exploitation des actifs (catégories 3 et 13)	
6 Voyages d'affaires	332	241			
7 Déplacements domicile-travail des salariés	66	2 405			
8 Actifs loués en amont	-	-			
9 Acheminement en aval	-	-			
10 Transformation des produits vendus	-	-			
11 Utilisation des produits vendus	-	7 467			
12 Traitement en fin de vie des produits vendus	-	-			
13 Actifs loués en aval market-based	248 994	133 782			
13 Actifs loués en aval location-based	248 994	160 733			
14 Franchises	-	-			
15 Investissements	1 118	1 881			
ÉMISSIONS TOTALES DE GES DE SCOPE 3 (LOCATION-BASED)	**548 467**	**427 625**	**-22 %**		
ÉMISSIONS TOTALES DE GES DE SCOPE 3 (MARKET-BASED)	**548 467**	**400 674**	**-27 %**		
Émissions totales de GES (*location-based*) ($teqCO_2$)	**569 117**	**463 773**	**-19 %**		
Émissions totales de GES (*market-based*) ($teqCO_2$)	**569 709**	**424 655**	**-25 %**		

Répartition des émissions par pays (Scopes 1-2-3 Exploitation - périmètre de reporting)

Répartition par pays	Total d'émissions Scopes 1-2-3 Exploitation (upstream inclus
Allemagne	93 320
France	17 071
Italie	16 833
Espagne	5 110

Répartition par pays	Total d'émissions Scopes 1-2-3 Exploitation (upstream inclus
Royaume-Uni	5 014
Belgique	3 594
Hongrie	2 668
République Tchèque	2 234
Pays-Bas	487
Pologne	289
Portugal	202
Irlande	139
TOTAL ($teqCO_2$)	**146 961**

Méthodologie appliquée sur le scope 3

Catégorie	Sous-catégorie	Détails	Méthodologie	Source / Facteurs d'émission	Total 2024 ($teqCO_2$)	Inclus dans la trajectoire	Si Non, pourquoi
	Activité de développement	Total des émissions liées à nos nouveaux projets de construction	Emissions liées à la construction/rénovation des bâtiments (sur la base de nos livraisons réelles et des données modélisées avec notre consultant CSTB, elles incluent les émissions du bâtiment amorties sur une période de 50 ans). Il comprend tous les postes liés à la construction/rénovation de bâtiments. Méthode spécifique au fournisseur	**Calculs faits en collaboration avec le CSTB**	194 034	Oui	Oui
	Maintenance	Entretien des bâtiments – Périmètre de contrôle opérationnel	Émissions liées à l'entretien des bâtiments, calculées comme suit : sur la base d'un ratio de €/m^2 d'entretien par an calculé sur la base de nos bureaux gérés directement (auparavant nous utilisions un facteur générique), qui peut être traduit en émissions de CO_2 grâce au ratio ADEME de 170 $kgCO_2$/K€. Nous avons décidé d'exclure ce poste de nos objectifs carbone car il ne représente pas un levier majeur de réduction de carbone au regard de nos activités. ***Méthode basée sur les dépenses***	***Basé sur les données comptables interne***	5 449	Non	Purement lié à l'entretien quotidien des bâtiments, aucun levier sur ce sujet.
1. Biens et services achetés	Périmètre *corporate*	Les biens et services achetés pour le fonctionnement de l'entreprise. Les principales catégories sont les suivantes : biens, services administratifs, restauration, services de *cloud computing*.	Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone totale de l'entreprise réalisée avec l'aide d'un consultant externe dans le cadre de notre projet C4C (Covivio 4 Climate). ***Méthode des données moyennes et basée sur les dépenses***	***Basé sur les données comptables interne***	2 844	Non	Compte tenu de notre activité, nous considérons que cette catégorie n'est pas matérielle
	Hôtels en exploitation	Hôtels en exploitation, les principales catégories incluses sont : F&B, fournitures et linge, services de nettoyage, mobilier, autres services liés à l'entreprise.	Hotel Scope : basé sur des analyses réelles de l'empreinte carbone effectuées sur des hôtels en exploitation, puis extrapolées à l'ensemble du portefeuille de MF. Les frais de restauration sont calculés sur la base des dépenses totales liées à la restauration au cours de l'année, telles qu'elles figurent dans le compte de résultat. ***Méthode des données moyennes et basée sur les dépenses***	***Basé sur les données comptables et opérationnelles interne***	25 706	Non	Voir section ci-dessous
	Eau	Consommation d'eau de notre portefeuille en exploitation (eau payée par Covivio et refacturée au locataire)	Sur la base de la consommation d'eau que nous contrôlons dans notre portefeuille, nous calculons les émissions correspondantes. ***Méthode des données moyennes***	***Sur la base des données des fournisseurs d'eau (factures)***	120	Non	Non matériel
2. Biens d'équipement	Immobilisations	Tous les nouveaux amortissements de l'année	Sur la base des données comptables, nous avons calculé les émissions liées aux biens d'équipement pour chaque catégorie pertinente : mobilier, équipement informatique, parc automobile, matériel de construction. ***Méthode basée sur les dépenses moyennes***	Base Empreinte ADEME : ratios monétaires utilisés pour chaque catégorie (sauf pour les véhicules, avec ratio unitaire). ***Basé sur les données comptables interne***	5 395	Non	Compte tenu de notre activité, nous considérons que cette catégorie n'est pas matérielle

Catégorie	Sous-catégorie	Détails	Méthodologie	Source / Facteurs d'émission	Total 2024 ($teqCO_2$)	Inclus dans la trajectoire	Si Non, pourquoi
3. Activités liées aux combustibles et à l'énergie	A. Émissions en amont des combustibles achetés B. Émissions en amont de l'électricité achetée	Émissions liées à l'amont sur les projets de développement	Sur la base de l'ACV, ces données représentent la partie relative au site de travail de l'ACV. ***Méthode spécifique au fournisseur***	Pour chaque projet de construction, une ACV est réalisée par le consultant environnemental du projet. ***Basé sur les données des fournisseurs***	-	Oui	
	A. Émissions en amont des combustibles achetés B. Émissions en amont de l'électricité achetée	Émissions liées à l'amont liées à l'utilisation de nos bâtiments sous contrôle opérationnel	Sur la base du reporting annuel sur l'énergie, cela couvre la consommation totale d'énergie de notre portefeuille sous gestion directe (bureaux multilocatifs, siège social, hôtels sous gestion). ***Méthode des données moyennes***	IEA Factors : total des données en amont par pays	13 099	Oui	
	C. Pertes de transmission et de distribution (T&D)	Portefeuille sous contrôle opérationnel	Sur la base du reporting annuel sur l'énergie, cela couvre la consommation totale d'énergie de notre portefeuille sous gestion directe (bureaux multilocatifs, siège social, hôtels sous gestion). ***Méthode des données moyennes***	Électricité : Facteurs par pays, émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie associées aux pertes de transmission et de distribution par kwh d'électricité (gCO_2eq/kWh) DH&C : DEFRA	1 305	Oui	
4. Transport et distribution en amont			Prise en compte du fait que la T& D en amont est déjà incluse dans les facteurs d'émission que nous avons utilisés, au moins pour les catégories matérielles.		-	Non	
5. Déchets générés dans les opérations		Portefeuille sous contrôle opérationnel	Sur la base du reporting sur les déchets et d'une extrapolation pour les bâtiments pour lesquels nous ne disposons pas de la quantité de déchets. ***Méthode spécifique au fournisseur***	Base empreinte ADEME pour les déchets non recyclables et recyclables	6 945	Non	
6. Voyages d'affaires	Voyages d'affaires	Tous les modes de transport	Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone de l'entreprise réalisée à partir des données de voyage réelles des agences de voyages ou de la comptabilité. ***Méthode des données moyennes***	Déclaration faite soit par notre agence de voyages, soit par calcul direct sur la base des facteurs de l'ADEME.	241	Non	Non matériel d'après notre nombre d'employés
7. Déplacements des salariés	Déplacements quotidiens des collaborateurs du Groupe pour se rendre au travail		Basé sur l'analyse de l'empreinte carbone de l'entreprise suite à une étude de mobilité réalisée sur le périmètre de Covivio. Et un facteur de données d'émission moyen pour l'hôtel en exploitation. ***Méthode des données moyennes***	ADEME	2 405	Non	
8. Actifs loués en amont		Sans objet : Pas d'actifs loués en amont			-		
9. Transport et distribution en aval		Sans objet : Pas de transport et de distribution en aval			-		
10. Traitement des produits vendus		Sans objet : Pas de transformation des produits vendus			-		
11. Utilisation des produits vendus	Cession d'actifs		Les émissions de phase d'utilisation directe liées aux actifs développés ou rénovés par Covivio et qui ne sont pas amortis à la date de cession (hypothèse de 50 ans pour les nouvelles constructions et de 25 ans pour les rénovations). Les émissions sont calculées en fonction de la localisation, en se basant sur l'hypothèse de la décarbonisation du mix électrique.	Les données sont basées sur les rapports réels que nous avons de nos actifs, y compris les hypothèses sur la décarbonisation du mix énergétique à l'avenir. CRREM : hypothèse de décarbonation du mix électrique. Base Empreinte ADEME et équivalent : facteurs d'émission 2023, fluides frigorigènes	7 467	Non	

Catégorie	Sous-catégorie	Détails	Méthodologie	Source / Facteurs d'émission	Total 2024 ($teqCO_2$)	Inclus dans la trajectoire	Si Non, pourquoi
12. Traitement en fin de vie des produits vendus		Sans objet : Pas de fin de vie, hypothèse selon laquelle tous nos bâtiments seront restructurés et comptabilisés dans les autres catégories du champ d'application en tant que projets de développement.			-		
13. Actifs loués en aval	Consommation totale d'énergie du portefeuille (hors scopes 1-2)		Émissions liées à la consommation d'énergie de nos actifs de contrôle non opérationnels. Toutes les informations relatives au rapport énergétique de chaque portefeuille sont disponibles dans notre rapport sur le développement durable. Cela inclut les périmètres couverts par des données réelles. Des extrapolations sont effectuées sur les surfaces pour lesquelles nous ne disposons pas d'informations.	*Approche market-based*	111 668	Oui	
	Consommation totale des actifs non inclus dans le reporting				19 537	Non	
	Réfrigérants		Extrapolation réalisée sur la base des actifs pour lesquels nous disposons d'un rapport réel		2 578	Non	
14. Franchises		Non applicable : Pas de franchises			-		
15. Investissements	Émissions liées aux actifs que nous détenions par le biais de coentreprises		Cette catégorie représente les émissions liées aux actifs que nous détenons par l'intermédiaire de coentreprises sans contrôle opérationnel (20 % de participation). Ces émissions sont basées sur des données énergétiques réelles et calculées conformément à notre protocole de reporting.	Approche *market based*, même calcul que pour la catégorie 13 – DLA	1 881	Non	

Les données du scope 3 sont principalement collectées auprès de la chaîne de valeur. Les catégories matérielles (1, 3, 13) sont constituées à partir de données d'activité obtenues via les fournisseurs ou via les locataires. Elles sont ensuite recalculées selon la méthodologie indiquée en utilisant des facteurs d'émission tels que ceux de l'AIB ou de l'ADEME.

Focus sur l'activité d'exploitation hôtelière

Précédemment non incluse dans l'empreinte carbone de Covivio et faisant suite à l'opération de remembrement d'hôtels ex-AccorInvest (lien communiqué de presse), Covivio a procédé au calcul du bilan carbone de cette activité. Cela a également eu pour conséquence la reclassification des émissions liées à la consommation d'énergie de ces actifs en émissions de scopes 1 et 2 (*vs* Scope 3 précédemment). Afin de garantir la continuité dans les informations publiées, Covivio continue de distinguer ses émissions de scopes 1 et 2 (périmètre historique) et ses émissions de scopes 1 et 2 suivant cette nouvelle catégorisation.

L'activité d'exploitation impacte les postes du scope 3 suivants :

Scope 3 ($teqCO_2$)	Calcul
7. Déplacements domicile-travail	1 158
1. Biens et services achetés (F&B, Blanchisserie, Nettoyage)	25 706
5. Déchets générés dans les opérations	5 527

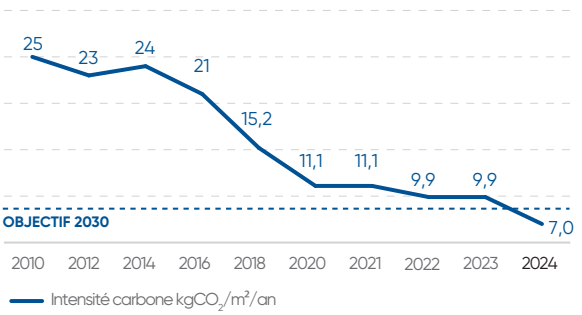
Le poste lié à la restauration représente la première source d'émission (hors énergie en scopes 1 et 2). Le processus de labellisation Green Key permet ainsi de collecter davantage de données sur l'exploitation et permettra de fixer des objectifs opérationnels, couvrant notamment ce poste d'émission, à commencer par l'obtention de données plus précises sur les achats alimentaires (dont les émissions sont aujourd'hui estimées avec un ratio monétaire).

Ces calculs ont été faits en grande majorité sur la base de données financières (achats) et à partir des facteurs de la Base Empreinte ADEME.

Dans le cadre de ses activités, Covivio n'est pas directement soumis à des systèmes réglementés d'échange de quotas d'émissions.

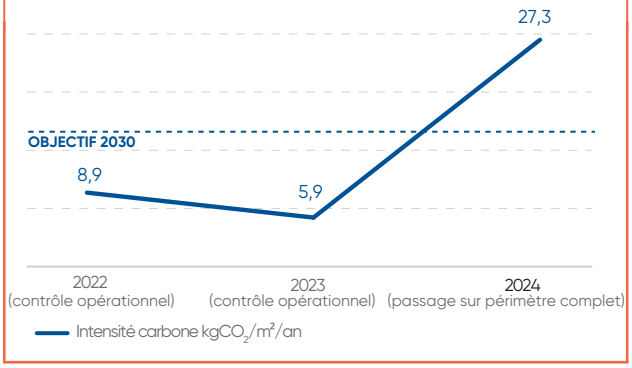
Bureaux France

Objectif 2010-2030 : -70% (soit 7,9 $kgeqCO_2/m^2$)
Réalisé 31/12/2024 : -72%



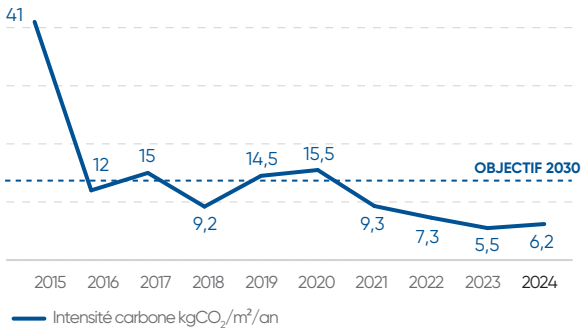
BUREAUX Allemagne

Objectif 2020/2030 : -66% (soit 15,3 $kgeqCO_2/m^2$)
Réalisé 31/12/2024 : -39% (vs. baseline à 44,8 sur périmètre complet)



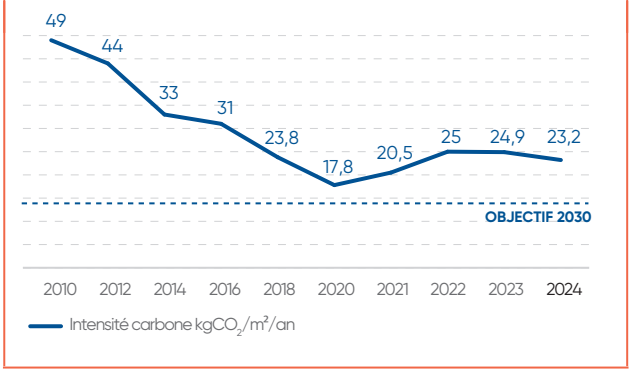
Bureaux Italie (Contrôle opérationnel)

Objectif 2015/2030 : -69% (soit 13,4 $kgeqCO_2/m^2$ sur périmètre opérationnel)
Réalisé 31/12/2024 : 84,9%

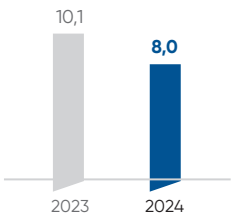


Hôtels Europe

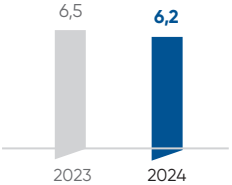
Objectif 2010/2030 : -70% (soit 14,6 $kgeqCO_2/m^2$)
Réalisé 31/12/2024 : -52,7%



Bureaux France



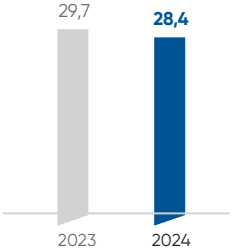
Bureaux Italie (Contrôle opérationnel)



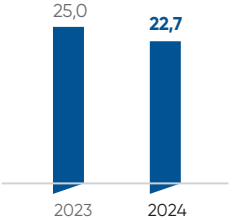
Bureaux Allemagne

Non applicable en raison de la non comptabilisation du gaz vert cette année.

Résidentiel Allemagne (Périmètre courant)



Hôtels en Europe



Intensité des GES sur la base du produit net (39)

	2024	Référence
Loyers nets	952,9 M€	Chap. 4.1.
Emissions totales ($teqCO_2$)	424 655	E1-6
Intensité portefeuille ($teqCO_2$/€)	0,000445645	

(1) Cette donnée fait référence à la somme des loyers perçus en valeur PdG au 31 décembre 2024 (cf. Chap. 4). Afin de garantir la comparabilité des données d'une année sur l'autre, le chiffre d'affaires liés à l'exploitation des hôtels et des immeubles de *coworking* n'est pas inclus. Les loyers perçus sur ces actifs sont quant à eux ajoutés à la somme des loyers.

3.2.1.7 Projets d'absorption et d'atténuation des GES financés au moyen de crédits carbone (E1-7)

À ce jour, Covivio n'a pas mis en place de projets systématiques d'atténuation ou d'absorption au moyen de crédits carbone à l'exception de quelques projets ponctuels de plantation d'arbres (non significatifs) dans le cadre de ses activités *corporate* (communication et finance). Par ailleurs, en Allemagne, Covivio a souscrit à un contrat de gaz vert permettant d'apporter une contribution carbone équivalente aux émissions générées par sa consommation, ce qui équivaut en 2024 à 2 096 $teqCO_2$. Covivio examine ce sujet dans le cadre de sa veille et à terme pour la fixation d'objectifs net zero au delà de 2030 et au plus tard à horizon 2050.

Covivio n'est pas directement soumis au EU trading scheme.

3.2.1.8 Tarification interne du carbone (E1-8)

Covivio a étudié la possibilité de mettre en place une tarification interne du carbone mais n'a pas considéré cette piste comme prioritaire au regard des autres leviers de sa trajectoire carbone et compte tenu du fait que le volet carbone est d'ores et déjà intégré aux prises de décision, notamment lors des comités d'investissement (instance de gouvernance pour tous les projets d'investissement (acquisition ou développement) d'un montant supérieur à 5 M€).

3.2.1.9 Incidences financières escomptées des risques physiques et de transition importants et opportunités potentielles liées au changement climatique (E1-9)

Covivio détaille les principaux risques financiers liés au changement climatique, quantifiés notamment grâce à l'étude MSCI Climate Value at-risk. Les principaux types de risques et opportunités ayant un impact sur les états financiers sont résumés ici :

	Poste des états financiers affectés	Description résumée	Estimation / chiffrage du risque
Risques physiques climatiques	Valeur des actifs	Dégâts matériels sur les actifs Risque de liquidité	MSCI
Risques de transition	Valeur des actifs	Risque de décote, notamment en lien avec la réglementation concernant l'efficacité énergétique des bâtiments	MSCI A noter que le modèle ne prend pas en compte les Capex qui seront investis pour ramener les actifs sur leur trajectoire
Risques de transition	Capex	Risque d'actifs « échoués » pour lesquels les Capex à investir seraient trop importants	Budget Capex calculé et maîtrisé, plan d'actions par actif
Risques de transition	Revenus	Augmentation des charges liées à l'énergie et perte d'attractivité des immeubles les moins performants du marché	
Risques physiques	Capex/Revenus	Interruptions d'exploitation ou de chantiers liées à des événements climatiques extrêmes	Retards de livraison, baisse du chiffre d'affaires en hôtellerie
Opportunité – Marché	Revenus	Croissance des revenus liés à des activités qualifiées de durables	32,5 % d'alignement sur l'objectif d'atténuation et 43,3 % en ne retenant que les activités immobilières
Opportunité – Marché	Capex	Investissements dans des activités qualifiées de durable	67 % d'alignement sur l'objectif d'atténuation et 83 % sur l'objectif d'adaptation
Opportunité – Marché	Valeur	Croissance des financements liés à des critères ESG	Facilitation des financements (64 % de dette verte)

Covivio Immobilien accompagne ses locataires pour réduire leurs consommations d'énergie

Covivio Immobilien a lancé une campagne de sensibilisation aux économies d'énergie auprès de ses locataires, en coopération avec la ville d'Oberhausen et le centre de conseil aux consommateurs de Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Dans un séminaire en ligne gratuit diffusé le 15 juillet 2021, les locataires ont pu être conseillés sur les moyens aisés de réduire leur consommation d'électricité à la maison. En leur proposant le prêt d'un compteur électrique, les locataires ont ainsi pu évaluer leur propre consommation par rapport à des valeurs moyennes et interpréter correctement les informations énergétiques sur les nouveaux appareils.

3.2.2 Pollution (ESRS E2)

La norme ESRS E2 porte sur la présentation des informations relatives à la pollution de l'air, de l'eau, du sol et des substances préoccupantes. Il s'agit de présenter les incidences (matérielles, positives et négatives, réelles ou potentielles) de l'entreprise sur les pollutions et ses actions pour les prévenir, contrôler, réduire et si possible éliminer.

Les risques liés à la pollution de l'air, de l'eau et des sols constituent des risques inhérents à l'activité de Covivio, c'est-à-dire des risques identifiés et caractérisés avant toute mise en œuvre de dispositif de maîtrise. Ces risques de pollution sont présents lors des phases de construction ou de rénovation, puis durant la phase d'exploitation de l'immeuble. Ils sont fortement encadrés par les réglementations des différents pays européens où le Groupe opère, et par un suivi attentif de la part d'équipes dédiées chez Covivio.

3.2.2.1 Gestion des impacts, risques et opportunités liés à la pollution (E2.IRO-1)

Identification des impacts, risques et opportunités liés à la pollution, actuels et potentiels

L'analyse de double matérialité n'a pas fait ressortir cet ESRS comme étant matériel au regard des activités du Groupe en incluant les enjeux liés à sa chaîne de valeur. Covivio a toutefois mis en œuvre différentes politiques et actions sur le sujet pour prévenir les enjeux liés à la pollution des sols, de l'air et de l'eau et prévenir le recours à des substances dangereuses dans le cadre de ses activités. Elles sont décrites ci-dessous afin de répondre aux sollicitations des parties prenantes sur le sujet mais ne dépendent pas de l'obligation de reporting CSRD.

ESRS E2 – POLLUTION DE L'AIR, DE L'EAU ET DES SOLS	
Description et mots clés	Pollution environnementale obligation de dépollution Risques pour la santé et l'environnement Bien-être des occupants Etiquetage des composés organiques volatils (COV)
Principaux impacts	La pollution de l'air cause 48 000 décès prématurés par an en France avec un coût sanitaire évalué à 100 Md par an. Mauvaise qualité de l'air intérieur ayant pour principales sources de pollutions : activités humaines (cuisine, plantes intérieures) / matériaux de construction et de décoration (moquettes, peintures, vernis, colles), équipements (ameublement, ventilation ou climatisation mal entretenues, appareils à combustion) / environnement extérieur (polluants de l'air extérieur, sols contaminés). Sur le secteur, l'impact est élevé pour le bien-être humain. Impact potentiel sur l'environnement lors des opérations de construction. Impact positif: dépollution de sols dans le cadre d'opérations de développement
Positionnement sur la chaîne de valeur	Opérations directes et en aval
Principaux risques	Le risque de pollution environnementale sur les immeubles ou projets de développement est limité mais en cas de survenu, il y aurait un effet critique à l'échelle de la zone touchée. Risque de pollution de l'eau sur les chantiers notamment. Risques financiers : principalement liés aux mesures de précaution pour éviter les infiltrations ; liés aux éventuelles dépollutions ; liés aux amendes en cas de pollution (dans ce cas un risque réputationnel s'ajoute). Risque QAI : sur la commercialisation des actifs, facteur de bien-être.
Matérialité	Non matériel

ESRS E2 – UTILISATION DE SUBSANCES DANGEREUSES	
Description et mots clés	Produits chimiques et phytosanitaires
Principaux impacts	Covivio a plus de 200 000 m^2 d'espaces végétalisés (emprise au sol) ou semi végétalisés qui nécessitent un entretien, le recours aux produits phytosanitaires y est pour autant très limité.
Positionnement sur la chaîne de valeur	Opérations directes et en aval
Principaux risques	Risque réputationnel et juridique couplé à un risque sanitaire concernant notamment l'usage de produits phytosanitaires. Risque santé pour l'amiante.
Principales opportunités	Création de continuités écologiques en respect avec la nature.
Matérialité	Non matériel

3.2.2.2 Politiques sur la pollution (E2-1)

Concernant les risques liés à différents types de pollution, la Direction Environnement rattachée à chaque Direction Technique pays applique une politique rigoureuse dans le respect des réglementations locales. Celle-ci consiste notamment à assurer le suivi des :

- diagnostics environnementaux (DPE, plomb, amiante, Etat des Risques, pollution des sols) ;
- installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- commissions de sécurité pour les hôtels et les IGH (immeubles de grande hauteur) du Groupe ;
- certifications de performance environnementales des actifs (HQE Exploitation, BREEAM In Use) ;
- nouveaux labels portant sur le carbone, le bien-être, la biodiversité ou la connectivité des immeubles.

Ces démarches vont au-delà des réglementations, avec une forte attention portée à la sécurité des biens et des personnes et à la résilience des immeubles. Il s'agit de gérer tout risque qui pourrait placer Covivio dans l'incapacité de faire face à un sinistre, un accident, un risque sanitaire, engageant la responsabilité de l'entreprise.

Les impacts et risques liés à la pollution sont détectés et évalués *via* des audits ou diagnostics, souvent rendus obligatoires par la réglementation, et effectués lors d'une acquisition ou d'une location.

3.2.2.2.1 Atténuation des impacts négatifs liés à la pollution de l'air, de l'eau et du sol

Comme cela a déjà été évoqué, l'analyse de double matérialité a montré que la pollution ne constitue pas un enjeu à considérer comme matériel pour Covivio. Le Groupe s'attache néanmoins à réduire et maîtriser les risques liés à la pollution :

- de l'air, avec un accent plus important depuis la crise sanitaire de 2020 sur la pollution au monoxyde de carbone et aux particules fines émises dans les bâtiments en exploitation ou en travaux ;
- de l'eau : durant la période de construction ou de rénovation, puis durant les années d'exploitation du site ;
- et des sols et des gaz du sol, sur la même période, au regard des conséquences que pourraient avoir des matériaux ou déchets susceptibles de comporter un danger pour l'environnement ou les personnes.

La question de la qualité de l'air dans les bâtiments est abordée dans l'ESRS S4 (3.3.4.5.1), compte tenu du fait qu'il représente un sujet de sécurité et de bien-être pour les occupants.

Pollution des sols

En matière de sites et sols pollués, les démarches de gestion mises en place s'appuient sur les principes suivants : prévenir les pollutions futures, mettre en sécurité les sites découverts, connaître, surveiller et maîtriser les impacts, traiter et réhabiliter en fonction de l'usage puis pérenniser cet usage, garder la mémoire, impliquer l'ensemble des acteurs.

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 et pollutions (ERP) établissant notamment les risques naturels, miniers et technologiques (risques d'inondation, mouvement de terrain, risques Seveso…) auquel l'actif peut être exposé, 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…) ou d'un suivi périodique (amiante par exemple). 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).

Les certifications globales comme HQE ou BREEAM offrent au Groupe un cadrage qui sait aller au-delà des réglementations tant en ce qui concerne la pollution de l'air (émissions de CO_2, NO_2, fluides frigorigènes, etc.) et de l'eau (type d'exutoire unitaire ou séparatif, pré-traitements/filtrations avant rejets, etc.).

Fil rouge, le cas de l'Atelier

En complément des mesures ponctuelles effectuées par une tierce personne, un suivi de la qualité de l'air est effectué sur le projet à l'aide de 12 balises réparties sur l'ensemble des locaux. Les balises sont réparties de manière homogène dans les étages, pour prendre en compte l'ensemble des usages présents sur site (bureaux, salles de réunion, restauration, salle de sport, etc.). L'échantillonnage précis a été défini à l'aide des plans d'aménagement. Avec le concours de la société Octopus Lab, qui monitore la qualité de l'air, les paramètres mesurés sont : les particules, les composés organiques volatils, le dioxyde de carbone.

Pollution de l'eau

Covivio identifie deux sources principales de risque de pollution de l'eau dans ses activités. Les chantiers de construction peuvent représenter un risque avec des eaux de ruissellement qui peuvent véhiculer des huiles et des hydrocarbures. Si les eaux usées du chantier ne sont pas rejetées dans le réseau communal, un système d'assainissement conforme à la réglementation doit être mis en place et géré par une entreprise spécialisée. Les chartes chantier à faibles nuisances déployées pour l'ensemble des intervenants rappellent ces mesures et autres bonnes pratiques pour éviter la pollution de l'eau, ainsi que la réglementation en la matière, et notamment le fait que le rejet d'huiles, de lubrifiants et de détergents dans le réseau d'assainissement communal est strictement interdit. Enfin, elle décrit les procédures que le responsable environnement du site devra mettre en place pour gérer les déversements accidentels dans l'eau ou le sol : kit anti-pollution, mesures d'alerte et évacuation vers un centre de traitement agréé des terres ou des eaux contaminées par les produits accidentellement déversés. Des conteneurs sont également prévus, avec une capacité de rétention suffisante, pour recueillir les déchets liquides dangereux du site : peintures, solvants, produits de traitement du bois.

3.2.2.2.2 Substitution, minimisation et élimination progressive des substances préoccupantes

La charte chantier à faibles nuisances de Covivio encadre l'utilisation de produits dangereux sur les chantiers. En fonction de leurs propriétés, indiquées par la fiche de données de sécurité, les produits doivent être classés et étiquetés conformément :

- soit au système de classement de la CEE (Directive 67/548, 6e amendement) ;
- soit au système en vigueur en France (arrêtés du 10 octobre 1983 et modificatifs et arrêté du 21 février 1990 modifié).

Sauf cas exceptionnel, dûment justifié et approuvé par le maître d'ouvrage, l'utilisation de produits étiquetés avec l'un des classements suivants est interdite :

- R20 à R29, R31 à R33, R40, R45 à 49 des phases R de la CEE ;
- Xn (nocif), T (toxique), et T+ (très toxique) dans la réglementation française.

Les produits moins nocifs (« Xi, irritants ») sont tolérés sous réserve que toutes les précautions soient prises lors de leur mise en œuvre et qu'ils ne soient pas à l'origine d'émissions ultérieures susceptibles de gêner les occupants.

Utilisation des produits phytosanitaires

L'autre source potentielle de pollution concerne le parc en exploitation, avec l'utilisation potentielle de produits phytosanitaires pour la gestion des espaces verts. Les deux chartes de biodiversité (conception et gestion) rappellent la politique de Covivio de n'utiliser que des produits conformes à la réglementation. La conception de l'espace vert doit intégrer cet objectif de non-utilisation de produits phytosanitaires, que ce soit au niveau de la conception ou de la gestion du site. Ainsi, des mesures prophylactiques peuvent être mises en place pour prévenir l'apparition de maladies et détecter précocement les problèmes sanitaires. Il s'agira notamment de :

- diversifier les plantes utilisées et favoriser les associations végétales pour réduire la pression parasitaire ;
- nettoyer soigneusement les outils utilisés ;
- mettre en place des méthodes de suivi des populations d'insectes ravageurs pour évaluer les risques potentiels et permettre d'agir de manière appropriée et efficace.

Si, malgré tout, une intervention sanitaire est nécessaire, des méthodes de lutte biologique doivent être mises en œuvre. Plusieurs techniques existent :

- lutte biologique par conservation : utilisation d'auxiliaires pour favoriser leur colonisation spontanée ;
- libération d'auxiliaires et installation d'hôtels à insectes pour prédater les ravageurs ;
- lutte biotechnique à l'aide de pièges (phéromones sexuelles, pièges alimentaires, etc.).

3.2.2.2.3 Eviter les incidents et situations d'urgence, contrôler et limiter leur impact sur les personnes et l'environnement

Lors de la construction ou rénovation de bâtiments, Covivio se dote d'une charte chantier à faibles nuisances, laquelle permet d'engager les intervenants du chantier dans des sujets tels que la prévention des risques, la pollution des sols et de l'air, ou encore la gestion des déchets.

Sur l'ensemble des projets bénéficiant d'une telle charte, les sujets de pollution sont systématiquement intégrés en étant regroupés autour de deux axes : pollution de l'air et protection des milieux naturels.

Les chartes chantier à faibles nuisances de Covivio prévoient notamment les dispositions suivantes :

- **Pollution de l'air :**

  La pollution de l'air est limitée grâce à l'utilisation d'un matériel adapté. En effet, les équipements de coupe (scie, etc.) et de ponçage sont équipés d'aspirateurs pour éviter la propagation de poussières. Des matériaux émettant moins de particules (tel que le ciment sans poussière) sont aussi utilisés. De plus, le transport de poussières à cause des équipements est limité, grâce à un nettoyage des équipements lorsqu'ils sortent des zones empoussiérées. Les poubelles sont également couvertes pour éviter l'envol des déchets pulvérulents (poudres, poussières, particules fines). D'autre part, les émissions de poussières liées aux engins de chantier sont limitées grâce à différentes techniques : en empierrant les voiries créées sur le chantier ou en humidifiant les terres en période sèche (en l'absence d'arrêté préfectoral restreignant l'usage d'eau potable). Enfin, les équipements pouvant émettre des substances toxiques, notamment les gaz d'échappement, sont traités pour rejeter l'air vicié à l'extérieur et maintenir un air sain à l'intérieur.

- **Pollution et protection des milieux naturels :**

  Pour protéger les milieux naturels et limiter la pollution au maximum, les entreprises travaillant sur les chantiers de Covivio sont soumises à différents principes énoncés dans la charte. Tout rejet dans le milieu naturel de produit polluant est formellement interdit. Tout rejet d'effluents liquides non traités est strictement prohibé.

  Covivio applique des exigences strictes. Les hydrocarbures et huiles doivent être mis sur rétention. Ces dernières doivent d'ailleurs être biodégradables afin de réduire les risques de pollution des sols et eaux souterraines. Les eaux de pluies doivent également être retenues pour limiter le ruissellement des eaux chargées sur site. Par ailleurs, les eaux claires sont séparées des eaux chargées pour limiter la quantité d'eau à traiter. De plus, les compagnons sont sensibilisés à la manipulation de produits polluants et aux actions à mener en cas de déversement accidentel. Des équipements de confinement et de nettoyage des déversements sont ainsi mis à disposition sur les chantiers.

  D'autre part, les terres doivent être végétalisées avant la fin du chantier pour limiter l'impact sur la biodiversité.

3.2.2.3 Informations sur l'absence de politique (ESRS 2)

Les certifications environnementales incluses dans la politique Covivio intègrent les réglementations en matière de pollution dans chaque pays et, comme elles, se durcissent progressivement. Ce sujet n'étant pas jugé matériel au terme de l'analyse de double matérialité, il ne nécessite pas d'actions complémentaires au titre de la politique menée en ce domaine.

3.2.2.4 Actions, plans d'action, process (E2-2)

3.2.2.4.1 Actions et ressources en relation avec la pollution

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). En France par exemple, la Direction Environnement (4 ETP), rattachée à la Direction Technique française de Covivio, passe au crible l'ensemble des problématiques environnementales susceptibles d'affecter la valeur ou la liquidité de l'actif : amiante, pollution de sols, performance énergétique, exposition aux risques naturels ou technologiques, installations classées… Une analyse de la documentation disponible est effectuée en phase de *due diligence*, afin d'obtenir les garanties nécessaires lors d'acquisitions ou de répondre aux questions des acquéreurs lors de cessions. Les risques environnementaux sont ainsi évalués à l'examen de cette documentation, complétée le cas échéant par de nouvelles investigations. Leurs impacts à court ou long terme sont estimés afin de permettre une évaluation des coûts correspondant aux actions qui pourraient être décidées pour limiter l'impact de ces risques.

Des outils au service des expertises

Depuis une quinzaine d'années, Covivio recourt aux services et à la plateforme de Provexi pour le suivi de risques comme ceux liés à l'amiante, au plomb, aux risques naturels, miniers et technologiques etc. Sur la base des diagnostics et des audits obtenus lors des acquisitions et régulièrement mis à jour, les techniciens de Provexi renseignent une plateforme accessible aux salariés de Covivio (Direction de l'Environnement, Direction Technique, *Assets* et *Property Managers*…) ou à des fournisseurs ayant besoin d'informations en ce domaine (pour garantir la santé de leurs collaborateurs et des tiers (locataires, visiteurs, voisinage…). Des pictogrammes de couleurs verte, orange et rouge permettent d'indiquer si le résultat de tel audit ou diagnostic est conforme totalement, partiellement ou doit faire l'objet d'une action plus conséquente.

Le tableau ci-après présente les risques considérés comme pertinents au regard de l'activité Bureaux de Covivio en France et en Italie. 100 % des sites font l'objet d'analyses sur le sujet.

Nombre de sites concernés	France		Italie	
Risques	2024	2023	2024	2023
Mouvement de terrain	16	17	0	0
Séisme	1	1	72	84
Inondation	16	18	0	1
Effet thermique	0	0	0	0
Effet de surpression	0	0	0	0
Effet toxique	0	0	0	0
Sécheresse	2	3	0	0
Avalanche	0	0	0	0
Feux de forêt	1	1	0	0
Précipitations exceptionnelles (2)	0	NA	72	84
Cyclone	0	0	0	0
Remontée de nappe	0	0	10	10
Volcan	0	0	0	0
Minier	0	0	0	0
Autres risques miniers (1)	0	0	0	0
Autres risques naturels (1)	15	13	0	0

(1) Définition en lien avec la réglementation Française, hors périmètre Italien.

(2) Définition en lien avec la réglementation Italienne, hors périmètre des ERP en France.

	Diagnostics réalisés			
Domaine	2024		2023	
État des risques et pollutions – nombre de cas examinés (1)	93	100 %	89	100 %
Tours aéroréfrigérantes – nombre de sites concernés (2)	0		0	-

(1) État des risques établis.

(2) Sites dont l'exploitant de la Tour est le propriétaire.

3.2.2.4.2 Engagement de la chaîne de valeur contre la pollution

La charte chantier à faibles nuisances permet notamment d'engager les intervenants sur les chantiers dans des sujets tels que la prévention des risques, la pollution des sols et de l'air ou encore la gestion des déchets.

Fil rouge, le cas de l'Atelier

Chaque entreprise intervenue dans le cadre de la rénovation de l'Atelier a dû se conformer à la charte chantier propre à l'opération. Les objectifs principaux de la charte chantier sont rappelés ci-dessous :

- assurer que le bois mis en œuvre sur le chantier (palettes et autres) et dans la construction soit labellisé FSC ou PEFC ;
- respecter des objectifs de réduction de déchets sur au moins 5 typologies de déchets : atteindre 75 % de valorisation énergétique ou matière des déchets non dangereux de chantier et 50 % de valorisation matière ;
- suivre les consommations énergétiques et d'eau du chantier, ainsi que les déplacements de matériaux et des déchets ;
- mettre en place et observer des pratiques de construction responsables.

Gestion de l'absorption des COV

La charte chantier à faibles nuisances de Covivio permet d'agir en amont de la chaîne de valeur afin de limiter la pollution. Elle définit, entre autres, des consignes pour limiter l'absorption des Composés Organiques Volatils (COV) :

- Stockage des matériaux absorbants : une zone adaptée est désignée pour stocker et protéger les matériaux absorbants, notamment les tapis, les panneaux d'isolation acoustique, les revêtements muraux en tissu, les matériaux isolants, les rembourrages et les garnitures.
- Chronologie d'installation : les matériaux humides émetteurs de COV, comme les adhésifs, les produits de préservation du bois et les apprêts, les enduits, les glacis, les peintures et les pâtes à joints sont posés et laissés à durcir le temps nécessaire, avant la pose de matériaux absorbants (plaques de faux plafonds, les cloisons en plâtre, les isolants ou les revêtements de sol en fibre).
- Délai de séchage : les apprêts durs exigeant une installation adhésive sont posés et laissés à sécher pendant au moins 24 heures, avant l'installation de matériaux absorbants.
- Ventilation : après la mise en place de matériaux émetteurs de COV, un délai est prévu afin de ventiler les espaces concernés. Cela permet d'éviter que les matériaux absorbants n'absorbent ces polluants et les libèrent par la suite dans l'air intérieur.
- Les phases de pose de peinture sont associées à une ventilation des pièces, afin de dissiper les polluants et les odeurs rapidement. Les recommandations des fabricants sont respectées.

3.2.2.4.3 Plan d'action sur site

En Allemagne, seuls des produits certifiés selon DIN ou ISO sont utilisés pour les matériaux pouvant causer une pollution de l'air. En particulier lors des travaux à l'intérieur des appartements, des produits respectueux de l'environnement sont utilisés, qui ont par exemple le label environnemental « Blue Angel » (pour les peintures et vernis). La réglementation concernant la pollution s'est renforcée avec deux textes majeurs : DepV et ErsatzbaustoffV. Ils visent à améliorer la protection de l'environnement et accroître la sécurité liée au traitement des déchets et encourage le recours à des matériaux respectueux de l'environnement. Des détecteurs de monoxyde de carbone ont été installés dans tous les appartements équipés de systèmes de chauffage au gaz. Par ailleurs, le processus de *due diligence* intègre systématiquement des études techniques et l'étude approfondie de la documentation disponible sur les aspects sanitaires et environnementaux.

En Italie, le suivi des risques environnementaux est réalisé par la Direction du *Property Management*. Toutes les due diligences réalisées 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, risques sanitaires et environnementaux, santé et bien-être, transports, gestion de l'eau et des déchets, etc. Les gestionnaires des immeubles de Bureaux s'assurent de la maintenance des systèmes de chauffage et de ventilation. Des campagnes d'analyses microbiologiques (notamment pour la légionelle) sont systématisées sur le portefeuille. Sur les développements labellisés WELL, des systèmes de suivi de la qualité de l'air sont installé afin de mesurer : le niveau de COV, particules fines, CO_2 et CO_2e, le confort thermique et le niveau de pollution électromagnétique (electrosmog).

S'agissant des immeubles détenus par Covivio Hotels, le suivi des risques sanitaires et de la sécurité environnementale est réalisé par la Direction Environnement. Les diagnostics de recherche d'amiante, pollution de sol, etc. sont demandés à l'occasion de l'acquisition ou de la vente d'immeubles.

En l'absence d'obligation réglementaire, Covivio conduit un certain nombre d'analyses, décrites à la section 3.2.2.2.2 de cet ESRS.

Fil rouge, le cas de l'Atelier

La charte chantier à faibles nuisances prévoit la définition d'un plan de qualité de l'air intérieur. Ce plan doit être respecté par l'ensemble des entreprises du chantier. L'objectif est de faciliter la mise en œuvre du Cahier des charges HQE – BREEAM et de s'attacher à minimiser la pollution de l'air intérieur au cours des phases de conception, construction et occupation du bâtiment.

Le plan de qualité de l'air intérieur prend en compte les éléments suivants : Retrait des sources de contamination ; Dilution et contrôle des sources de contamination ; Procédures de purge avant occupation ; Tests et analyses effectués par une tierce partie ; Maintien de la qualité de l'air intérieur en phase d'exploitation.

Quelle conformité avec la taxonomie « verte » européenne ?

Dans le cadre de plusieurs activités (rénovation, construction neuve), Covivio est soumis au DNSH Pollution (*do no significant harm*, ou « absence de préjudice important »). Sa conformité repose principalement sur l'alignement à la réglementation (REACH [1]) et le rappel de celle-ci dans ses différents documents contractuels avec ses prestataires. Le recours à des produits à faibles émissions de COV est également requis.

(1) *Registration, Évaluation,Authorisation and restriction of CHemicals.*

3.2.2.5 Objectifs liés à la pollution (E2-3)

Efficacité des politiques et actions à travers des objectifs

À ce jour Covivio ne s'est pas fixé d'objectifs chiffrés sur le sujet pollution au-delà des réglementations. En revanche, Covivio s'attache à suivre les risques de pollution via l'outil Provexi, et ceci de façon très attentive : 85 % des sites sont d'ores et déjà couverts par des diagnostics et suivi via cette plateforme.

Covivio a participé à plusieurs expérimentations comme par exemple en matière de qualité de l'air intérieur, afin de mieux identifier les leviers d'amélioration. Covivio a été précurseur en participant à Office'R, étude paneuropéenne réalisée en lien avec le CSTB, l'une des premières conduites sur le sujet, il y a une dizaine d'années. Par ailleurs, Covivio a réalisé l'appel à projet *air quality challenge*, en coopération avec EDF et l'incubateur Impulse Partners, en 2019, autour de la qualité de l'air dans les bâtiments tertiaires. Covivio recourt depuis au lauréat, Octopus Lab, pour le suivi de la qualité de l'air dans la plupart de ses immeubles de bureaux en gestion directe situés en France.

Covivio a pour objectif le suivi et l'intégration des mesures visant à contrôler la pollution (air et eau) dans ses différentes activités (construction, exploitation bureau et hôtels) :

- Eau : il est demandé de justifier de l'absence de plomb dans le réseau intérieur ou de justifier le respect du seuil réglementaire : 10 µg/L. En cas de dépassement du seuil visé, l'entreprise doit mettre en œuvre des mesures correctives pour réduire la dissolution dans l'eau (ou rénover les réseaux intérieurs).
- Qualité de l'air : sur l'ensemble de ses travaux, les contrats de Covivio prévoient de recourir à des matériaux faiblement émissifs (Étiquetage des émissions en polluants volatils de classe A+), ce qui est salutaire notamment pour les personnels du chantier et par la suite pour les utilisateurs. La classe de filtre doit correspondre à une qualité de l'air intérieur conforme à la nouvelle référence normative EN 16798.
- Pollution des sols : les immeubles n'accueillent pas d'activité industrielle polluante mais néanmoins font l'objet d'examens afin de s'assurer que le niveau de pollution du sol est en adéquation avec la réglementation.

Fil rouge, le cas de l'Atelier

Les produits de construction en contact avec l'air intérieur disposent des labels environnementaux justifiant d'une émission faible de COV dans l'air. Sont concernés les matériaux en contact avec l'air intérieur suivants : peintures et vernis ; matériaux en bois, revêtements de sol résilients, textiles ou stratifiés ; faux plafonds ; colles de planchers ; revêtements muraux.

3.2.2.6 Exigence de données complémentaires CSRD (E2-4, E2-6)

Métriques sur la pollution (E2-4)	À ce jour Covivio n'a pas mis en place un suivi de métriques sur le sujet pollution. Néanmoins, les actifs bureaux France font aujourd'hui l'objet d'un suivi de la pollution sur la plateforme Provexi et disposent d'une cartographie des zones impactées. De plus, des mesures sont réalisées sur les projets de développement, en lien avec les réglementations mais également dans le cadre des certifications volontaires (HQE, BREEAM...). Ces analyses concernent la qualité de l'air et de l'eau et sont reconduites en phase exploitation (ESRS S4). À ce stade, ces mesures ne sont pas consolidées par le Groupe.
Effets financiers sur les IRO (E2-6)	À ce jour, Covivio n'a pas procédé à une description d'informations quantitatives sur les conséquences financières que pourraient présenter les risques et opportunités matériels découlant des impacts liés à la pollution. Ce type d'analyse n'est pas examiné à ce jour. Covivio ne dispose pas de provision constituée pour une éventuelle procédure concernant un risque de pollution.

3.2.3 Ressources aquatiques et marines (ESRS E3)

La norme ESRS E3 porte sur la présentation des informations relatives aux ressources en eau et aux ressources marines. L'enjeu est d'expliquer comment l'entreprise a recours à l'eau (de surface ou souterraine) et comment elle est impactée *via* ses produits, services, rejets… Il s'agira de présenter la stratégie de Covivio en matière d'adaptation pour avoir une utilisation durable de l'eau. Enfin, il sera exposé comment l'entreprise analyse et gère les risques d'inondations, stress hydrique, etc.

3.2.3.1 Impacts, Risques et Opportunités des ressources aquatiques et marines pour Covivio (E3 – IRO – 1)

L'année 2023 a battu des records de chaleur en France comme dans de nombreux pays. Une sécheresse historique a également été enregistrée, avec de multiples incendies et un impact important sur la biodiversité. Le gouvernement a présenté le 26 janvier 2023 son plan d'actions. Objectif : « Diminuer d'un peu plus de 10 % le volume d'eau prélevée dans nos sous-sols d'ici la fin du quinquennat », a déclaré le ministre de la Transition écologique. Parmi les pistes étudiées : le recyclage des eaux usées et une lutte accrue contre les fuites.

En 2024, la France a connu des précipitations importantes et des inondations spectaculaires, notamment dans le sud. Les autres pays européens n'ont pas été épargnés, avec par exemple plus de 200 morts en Espagne. Les effets du bouleversement climatique en cours ne sont pas linéaires. Néanmoins, année après année, l'eau devient un enjeu crucial même pour les pays qui n'avaient, jusqu'à présent, pas de problème d'alimentation en eau potable.

La consommation d'eau de Covivio est principalement liée à l'exploitation des bâtiments. Elle constitue donc une charge d'exploitation et est supportée par le locataire. Sur les chantiers, la consommation d'eau est incluse dans les sujets couverts par les chartes chantier à faibles nuisances. Les principaux usages sont détaillés ci-dessous et ont été clés dans la définition des impacts, risques et opportunités liés à cet enjeu. L'analyse de double matérialité a fait ressortir le fait que les enjeux liés aux ressources aquatiques et marines n'étaient pas matériels pour Covivio, contrairement aux aspects liés à la consommation, l'approvisionnement et la présence dans des zones à risque de stress hydrique. Si l'enjeu est plutôt modéré pour les activités Bureaux et Résidentiel, il est plus important sur le secteur hôtelier compte tenu de son niveau de consommation plus élevé et ses usages spécifiques pouvant faire l'objet de restrictions en cas de sécheresse. Les aspects liés à la pollution de l'eau sont traités dans l'ESRS E2 et ne ressortent pas comme matériels au regard des activités de Covivio.

Les principaux usages de l'eau dans les activités de Covivio

1/ Exploitation			2/ Chantier
Tous portefeuilles	Spécifique Bureaux	Spécifique Hôtels	
• Eau chaude sanitaires/ Eau froide • Arrosage des espaces verts • Fuite sur les réseaux	• Consommations de services (Restauration, café, etc.) • Eau glacée pour rafraîchissement des immeubles	• Spa, piscines • Restauration • Eau glacée pour rafraîchissement des immeubles	• Nettoyage chantier et véhicules • Eau consommée (ciment sur site) • Base vie

Tableau récapitulatif des IRO liés à l'eau et aux ressources marines

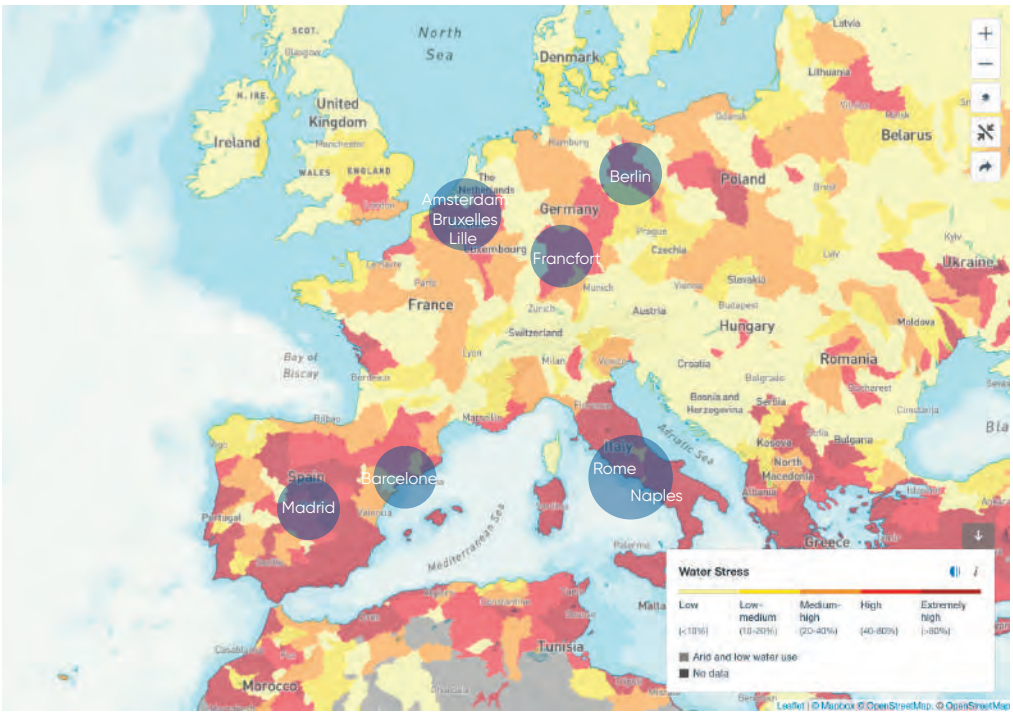
ESRS E3 – EAU (CONSOMMATION, APPROVISIONNEMENT, STRESS HYDRIQUE)	
Description et mots clés	Évolution des risques liés à l'approvisionnement en eau Stress hydrique Sensibilisation
Principaux impacts	Pression sur les ressources disponibles. L'usage de l'eau est omniprésent dans l'activité hôtelière (douches, restauration, piscines) et s'accroit avec la montée en gamme des établissements.
Positionnement sur la chaîne de valeur	En amont, opérations directes et en aval
Principaux risques	Risque physique lié à l'eau (inondations, montée des eaux) pouvant causer des dommages et des ruptures d'exploitation ou retards de chantier. Risque de réputation ou d'image pour certains types d'hôtels, notamment avec les piscines qui peuvent être ciblées par les médias et les associations pendant les périodes de restriction. Risque d'attractivité des bâtiments lié à l'augmentation des charges pour les clients Risque financier: hausse de 10 % du prix de l'eau en moyenne en France en 2023
Matérialité	Matériel

ESRS E3 – RESSOURCES MARINES	
Description et mots clés	Pollution marine et rejets dangereux dans l'eau douce Traitement des eaux usées Prélèvement d'eau dans la nappe phréatique
Principaux impacts	Les impacts sont principalement liés à la restauration pour l'activité hôtelière : approvisionnement de poissons, crustacés. Le prélèvement dans la nappe phréatique est non pertinent pour Covivio En France, 31 % des masses d'eau souterraines sont en mauvais état en raison de la pollution.

ESRS E3 – EAU (CONSOMMATION, APPROVISIONNEMENT, STRESS HYDRIQUE)	
Positionnement sur la chaîne de valeur	En amont, opérations directes et en aval
Principaux risques	Risque de réputation et d'amende (assez limité). Risque financier lié à l'augmentation des coûts (hospitalité) avec la mise en place d'un approvisionnement responsable.
Matérialité	Non matériel

Cartographie des risques : la cartographie WRI Aqueduct

Pour aller plus loin dans l'identification des risques liés à l'eau, Covivio procède à une analyse annuelle de son portefeuille au regard du risque de stress hydrique. Cette analyse est faite à partir de l'outil Aqueduct Water Risk Atlas développé par le World Resource Institute's (WRI). Depuis 2024, l'analyse de MSCI Climate Value at Risk intègre également le niveau de stress hydrique sur l'ensemble de notre patrimoine ainsi que les précipitations extrêmes. Ce risque de stress hydrique n'est en revanche pas financiarisé dans le cadre de l'étude MSCI.



Principales zones à haut niveau de stress hydrique dans le portefeuille Covivio

L'évaluation de l'usage et de la dépendance à l'eau de Covivio a été effectuée à partir d'un référentiel public, l'outil Aqueduct Water Risk Atlas, lequel a permis d'établir une cartographie du patrimoine de Covivio en zone de stress hydrique. Selon cet outil, une zone de stress hydrique élevé est celle dans laquelle la quantité totale d'eau prélevée atteint un pourcentage élevé (*i.e.*, 40-80 %) ou extrêmement élevé (*i.e.*, plus de 80 %).

D'après la cartographie Beta Aqueduct, respectivement 21,7 % et 13,4 % du périmètre eau se situent en zone à haut et très haut risque, soit 21 % et 15 % de la consommation d'eau reportée (détail par portefeuille en 3.2.3.4). Covivio n'est pas amené à puiser directement dans les nappes, ses actifs bénéficiant des réseaux de distribution d'eau publics.

Par ailleurs, depuis cette année Covivio publie également la part d'eau consommée dans des zones à risque de stress hydrique en s'appuyant sur l'outil MSCI Climate Value at Risk.

3.2.3.2 Politiques de gestion des ressources en eau (E3-1)

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 2008 d'un reporting des consommations d'eau par immeuble, lui permettant de suivre les objectifs fixés dans le cadre de l'exploitation de son parc.

La cartographie des risques RSE réalisée par Covivio a fait ressortir l'enjeu de maîtrise des dépenses d'exploitation comme significatif, notamment en raison des implications en termes de satisfaction client et d'attractivité de l'immeuble. Covivio étant à la fois propriétaire bailleur et parfois développeur de ses immeubles, les sujets touchant aux dépenses d'exploitation sont abordés dès l'origine du projet. 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.

Le bâtiment est consommateur d'eau durant sa construction (béton, nettoyage…) puis pendant toute la durée de son exploitation (ménage, arrosage des espaces verts, restauration d'entreprise…). La consommation d'eau des immeubles tertiaires est essentiellement liée à l'utilisation des sanitaires par les occupants, le nettoyage des parties communes et l'arrosage des espaces verts, voire, le cas échéant, par les exploitants des restaurants d'entreprise ou des hôtels. Pour chacun de ces volets, des mesures sont adoptées pour viser davantage de frugalité dans l'utilisation de l'eau.

L'eau consommée sur le parc en exploitation et lors des opérations de développement provient exclusivement des réseaux d'eau de ville.

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.

Compte tenu de ses activités, Covivio n'a pas à effectuer de traitements de l'eau, que ce soit pour pouvoir l'utiliser ou pour la rejeter. En effet, l'eau utilisée par Covivio vient et est rejetée dans les réseaux. Le traitement de l'eau est donc un sujet non matériel pour Covivio. Le Groupe met toutefois en place des mesures pour prévenir la pollution de l'eau utilisée sur ses chantiers (ESRS E2).

Les politiques détaillées ci-dessous s'appliquent aux différentes activités et étapes du cycle de vie de l'immeuble.

Elles sont déployées et suivies par la Direction des Opérations pour les activités d'exploitation et par la Direction du Développement pour les activités de construction et rénovation. En déployant ces politiques, Covivio s'inscrit dans l'objectif défini dans le plan de sobriété eau lancé en France en avril 2023 qui vise à réduire de 10 % les prélèvements de cette ressource d'ici 2030.

Ces politiques s'appliquent à tous les actifs, situés en zone de stress hydrique ou non, en étant plus attentifs s'agissant du secteur hôtelier lorsque des équipements plus consommateurs en eau sont présents (spa, piscine), d'autant que les actifs concernés situés en zone de stress hydrique peuvent ainsi faire l'objet de restrictions.

La consommation d'eau constitue un enjeu croissant pour les locataires et leurs salariés. Elle est examinée à l'occasion des Comités de Partenariat avec les locataires et participe de la maîtrise des charges d'exploitation des immeubles.

3.2.3.2.1 Limiter les consommations d'eau sur le patrimoine Bureaux

Covivio a mis en place un suivi des consommations d'eau de ses immeubles depuis la réalisation de la cartographie environnementale réalisée sur son portefeuille d'immeubles en 2010. L'historique de ces consommations et la baisse significative constatée montrent l'efficacité des mesures adoptées dans les bâtiments pour réduire les consommations d'eau. Depuis 2018, le niveau des consommations d'eau a atteint un plancher. Cette situation est observée pour le résidentiel, les bureaux ou encore les hôtels, bien sûr avec des ratios d'intensités différents.

Le Groupe accélère ses efforts en faveur de la sobriété hydrique de l'ensemble de ses bureaux en France avec son programme « EcoWater ».

Ce programme, qui a vocation à être reproduit sur l'ensemble du patrimoine Bureaux en Europe, vise à dépasser l'objectif du Plan Eau gouvernemental de réduire de 10 % les prélèvements en eau d'ici 2030.

EcoWater structure et développe des actions autour de quatre piliers :

- une consommation économe au quotidien ;
- la détection des fuites ;
- le pilotage en temps réel ;
- la mobilisation de l'écosystème.

3.2.3.2.2 Innover pour limiter les consommations d'eau sur les chantiers et sur les immeubles développés par Covivio

Dans le cadre de ses développements et pour être aligné à la Taxonomie, Covivio intègre les technologies hydro-économes. Les bâtiments (constructions, rénovations) sont équipés de système qui visent à réduire les consommations d'eau : mousseurs sur les robinets des lavabos et éviers, douches à faibles débits, WC avec réservoirs 3/6 Litres, récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts, etc.

Dans ses chartes chantiers à faibles nuisances, Covivio liste les outils techniques qui permettent de limiter la consommation d'eau durant la phase de construction :

- coffret de coupure automatique programmable de l'alimentation en eau du chantier. Coupure en dehors des horaires du chantier, afin de limiter les fuites éventuelles ;
- récupération et réutilisation des eaux pluviales ;
- utilisation de matériel de nettoyage limitant les consommations (nettoyage des rouleaux de peinture) ;
- aire de lavage des bennes réutilisant l'eau, etc.

3.2.3.2.3 S'engager auprès des opérateurs hôteliers

Covivio a lancé en 2024 une démarche de labellisation Green Key de ses hôtels détenus en murs et fonds. Le référentiel de ce label prend en compte le sujet de l'eau, qui est matériel en hôtellerie et participe d'une maîtrise des charges d'exploitation d'un hôtel. C'est d'autant plus le cas lorsque l'hôtel bénéficie d'un restaurant, d'une piscine ou d'équipements type spa. Dans tous les cas, le nettoyage des linges de lit, toilette et de table, ainsi que les douches représentent des consommations significatives. Dans ce contexte, le GHR [1], l'UMIH [2], le GNC [3] et le Syndicat National de résidences de tourismes et des Appart-Hotels ont signé une charte d'engagements « plan de sobriété eau » afin de lutter contre le stress hydrique et les sécheresses dues au changement climatique.

(1) GHR : Groupement des Hôtelleries et Restauration de France.
(2) L'UMIH : Union des Métiers de l'Industrie de l'Hôtellerie.
(3) GNC : Groupement National des chaînes Hôtelières.

La politique de Covivio Hotels en matière de gestion de l'eau s'inscrit en ce sens en déployant des actions concrètes (Covivio Hotels ESRS E2, 3.2.3.3) afin de réduire la consommation d'eau de ses établissements.

3.2.3.2.4 Impliquer les fournisseurs et sensibiliser les clients

La Charte Achats Responsables de Covivio demande l'engagement du fournisseur concernant ses impacts environnementaux, ce qui inclut notamment la réduction des consommations d'eau. Le fournisseur de Covivio s'engage également « à limiter les impacts environnementaux liés à son activité sur l'ensemble de sa chaîne d'approvisionnement, en favorisant les matériaux locaux, biosourcés, recyclés et recyclables et également en prenant en compte, dans la mesure du possible l'emballage et le mode de transport des produits en proposant des produits et services respectueux de l'environnement, notamment éco-labellisés ». Ces engagements permettent à Covivio de réduire indirectement la pollution de l'eau dans ses activités grâce à l'utilisation de produits respectueux de l'environnement par ses fournisseurs.

Par ailleurs, les chartes chantiers à faibles nuisances de Covivio prévoient l'engagement des entreprises partenaires aussi en termes de maîtrise des consommations d'eau.

Enfin, la sensibilisation des clients constitue un levier fort de réduction de la consommation d'eau sur tous les portefeuilles.

3.2.3.3 Plan d'action et objectifs Eau (E3-2)

Les plans d'actions sont rédigés et instruits en tenant compte des spécificités des activités : bureaux, hôtellerie-loisirs, résidentiel. Ces actions font l'objet d'un suivi particulier dans les zones identifiées comme étant à haut ou très haut niveau de stress hydrique (E3-1).

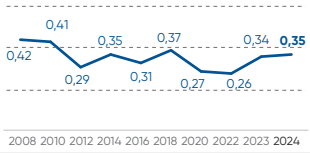
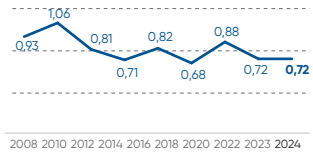
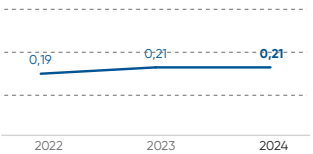
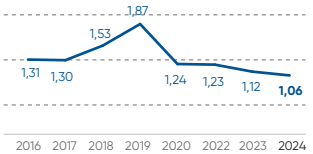
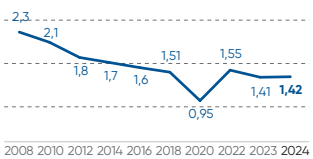
Sur l'ensemble de son portefeuille, le Groupe s'est fixé les objectifs figurant dans le tableau ci-après. Covivio a choisi, pour cet indicateur, de ne pas recourir à un objectif de baisse, compte tenu notamment du plancher atteint sur les bureaux en France (autour de 0,40 m^3/m^2/an) et les hôtels en Europe (autour de 1,5 m^3/m^2/an). Les objectifs consistent donc à rester en deçà de seuils déjà performants.

Il est à noter que la présence croissante d'espaces verts sur les immeubles conduit à une augmentation de la consommation d'eau, en particulier sur les sites où la récupération ne peut être mise en place ou n'est pas suffisante.

Dans le cas des immeubles multi-locataires, c'est la Direction du *Property Management* de Covivio qui pilote la mise en place des actions et s'assure de leur efficacité en suivant les baisses de consommations. Une attention particulière est portée en faveur des immeubles situés dans les zones à stress hydrique. S'agissant des immeubles monolocataires, ce sont les locataires qui souscrivent leur contrat d'abonnement en eau et suivent leurs consommations.

Le plan d'action de réduction des consommations d'eau ne donne pas lieu à un budget spécifique, dans la mesure où les initiatives qu'il recouvre sont intégrées dans les coûts de travaux (construction, rénovations) ou charges d'exploitation.

Objectifs pluriannuel eau

Périmètre	Objectifs	Échéance	Réalisations 2024	Avancement
Bureaux France	≤ 0,5 m^3/m^2SHON/an	Permanent	0,41 m^3/m^2 en 2024 (0,34 m^3/m^2 en 2023) - 17 % par rapport à 2008	
Bureaux Italie (contrôle opérationnel)	≤ 1 m^3/m^2GLA/an	Permanent	0,72 m^3/m^2 en 2024 (0,72 m^3/m^2 en 2023) - 23 % par rapport à 2015	
Bureaux Allemagne	≤ 0,5 m^3/m^2SHON/an	Permanent	0,21 m^3/m^2 en 2024 (0,21 m^3/m^2 en 2023) - 8 % par rapport à 2022	
Résidentiel Allemagne	≤ 1,5 m^3/m^2Nütz/an	Permanent	1,06 m^3/m^2 en 2024 (1,12 m^3/m^2 en 2023) passage du panel représentatif aux données sur périmètre élargi - 18 % par rapport à 2016	
Hôtels Europe	≤ 2 m^3/m^2/an	Permanent	1,42 m^3/m^2 en 2024 (1,41 m^3/m^2 en 2023) - 38 % par rapport à 2008	

S'agissant des rejets d'eau, ceux-ci ne constituent pas un enjeu significatif pour Covivio. Il faut noter que les constructions nouvelles et rénovation peuvent avoir un impact positif en ce domaine, et ceci de deux façons :

- aménagement de terrasses végétalisées : les terres retiennent les eaux de pluies, notamment, lors des orages, ce qui réduit les risques d'engorgement des réseaux ;
- construction de réservoirs de rétention qui recueillent les eaux de pluie puis les rejettent dans les réseaux avec un système de « goutte à goutte ».

3.2.3.3.1 Plan d'action Bureaux

En lien avec le programme EcoWater déployé sur le portefeuille Bureaux France, Covivio a initié différentes mesures pour réduire la consommation d'eau en activant des leviers techniques et humains.

Une consommation économe au quotidien

Covivio s'est concentré sur les deux principaux postes en termes de consommation : les sanitaires et les espaces de restauration, afin de les équiper en équipements hydro-économiques, tels que des mousseurs et limiteurs de débit, des chasses d'eau économes (3 litres/6 litres), des robinets à détection, avec pour objectif de porter à 80 % les équipements à fin 2024 (résultats : 75 % à fin 2024, vs 65 % fin 2023). Covivio se donne également pour objectif d'accroître le nombre de systèmes de récupération d'eau, permettant que l'eau récupérée soit utilisée pour l'irrigation des espaces verts, ainsi que pour le fonctionnement d'un double réseau sanitaire dans les bâtiments.

En Italie, dans le cadre de la campagne d'upgrade des notes BREEAM In-Use, Covivio a effectué, un inventaire des équipements hydro-économes. L'installation d'équipements pour les immeubles qui n'en possèdaient pas, à débuter en 2024. En Allemagne, Covivio Immobilien a adapté ses prescriptions d'achats pour intégrer les seuils taxonomiques concernant les équipements hydro-économes (tant pour la partie développement que sur la partie exploitation).

La détection des fuites

Covivio s'est fixé pour ambition que 100 % de ses immeubles multilocataires soient équipés de process et/ou d'équipements de détection permettant de limiter les fuites, à savoir : la mise en place de processus de contrôle régulier du risque de fuites, l'installation d'outils digitaux de contrôle qui surveillent en permanence le profil de consommation de l'immeuble et alertent en cas de dérive. À fin 2024, 50 % ont atteint cet objectif.

Un suivi en temps réel des consommations

Depuis 2020, Covivio recourt à la plateforme Powerbat, développée par Esmé, pour le suivi des consommations d'énergie et d'eau sur ses immeubles multilocataires Bureaux situés en France. Un test est en cours en Italie. Ce dispositif récupère en temps réel des données issues de la GTB (Gestion Technique du Bâtiment) de l'immeuble pour les analyser et améliorer ses performances. Un energy manager externe à Covivio est mandaté pour étudier les données et, en relation avec les acteurs en charge de la gestion opérationnelle (property et facility managers), identifier les leviers d'optimisation de la maintenance.

Un écosystème mobilisé

Au-delà des actions concrètes en termes d'équipements et de suivi, Covivio mise également sur la sensibilisation et la mobilisation des occupants des immeubles. Le Groupe a ainsi mis en place une charte sur la bonne gestion de l'eau et les bons gestes à adopter, une communication in situ spécifique et, dès 2024, des actions de sensibilisation directement sur ses immeubles, en complément des comités RSE.

En Italie, Covivio s'est engagé depuis longtemps à réduire la consommation d'eau : en 2008, dans le cadre du projet de rénovation du complexe Garibaldi à Milan, une zone de drainage a été aménagée sur le toit des tours. Cette zone fournit en moyenne 510 m^3/an d'eau de pluie stockée dans des grands réservoirs avant d'être utilisée pour les toilettes, ce qui représente 13 % de la consommation d'eau.

Tous les projets de rénovation sont gérés de manière cohérente, avec au moins une collecte d'eau sur le toit lorsqu'il n'est pas possible de créer des grands réservoirs souterrains. Par exemple, le stockage de l'eau de pluie réalisé dans l'immeuble Wellio-Via Dante, à Milan, couvre 30 % des besoins en eau des toilettes. Ce bâtiment date du XIXe siècle et les contraintes architecturales ont limité la taille du dispositif de récupération d'eau.

3.2.3.3.2 Plan d'action Hôtels

Afin d'obtenir la labellisation Green Key, les hôtels doivent répondre positivement à 14 critères portant sur la gestion de l'eau. Des audits des sites sont réalisés directement par les équipes de Green Key pour la labellisation puis régulièrement, afin de vérifier le maintien de la conformité dans les établissements. Covivio Hotels déploie un dispositif afin d'obtenir, d'ici fin 2025, le label Green Key pour l'intégralité de ses sites opérés en direct.

Ainsi, les hôtels doivent mettre en place ou renforcer 7 actions pour la préservation de la ressource, en s'appuyant sur un suivi et une analyse comparative des consommations ainsi que 6 actions sur leurs équipements et une action sur l'arrosage.

Critères de gestion de l'eau

(Grille Green Key)

Préservation de la ressource	Robinetterie et équipements, Arrosage
L'établissement est conforme à la réglementation sur la distribution, la collecte et le traitement de l'eau	Au moins 75 % des robinets ont un débit inférieur à 8 L/minute
Présence d'un système de récupération des graisses dans vos cuisines professionnelles	Au moins 75 % des douches ont un débit inférieur à 9L/minute
Un suivi mensuel des consommations d'eau et un bilan comparatif annuel sont effectués	Au moins 50 % des WC sont équipés d'une chasse d'eau inférieure à 6L ET lors du remplacement des installations, les nouveaux WC sont systématiquement équipés d'une double-chasse 3/6 L ou d'une chasse d'eau inférieure à 6L
Présence d'un compteur par arrivée d'eau dans l'établissement (réseau de distribution, source, puits, forage).	Si l'établissement est équipé d'urinoirs, ils disposent de bouton-poussoir, de capteurs, d'un système d'économiseur d'eau ou fonctionnent sans eau
Les produits d'entretien ménager et les produits piscine sont conservés dans des conditions ne permettant aucun dommage pour l'environnement et la santé : système de rétention et local sécurisé	Existence d'une procédure permettant de déceler les fuites d'eau sur l'ensemble des robinetteries, des tuyauteries, des WC et le cas échéant des piscines de l'établissement
Les lave-vaisselle et lave-linge nouvellement acquis sont économes en eau et énergie	Les lave-vaisselle à tunnel et à capot nouvellement acquis utilisent moins de 3,5 L par charge/panière
Chaque WC dispose d'une poubelle	Si l'établissement est équipé d'urinoirs, ils disposent de bouton-poussoir, de capteurs, d'un système d'économiseur d'eau ou fonctionnent sans eau

Pour plus d'information, voir le site Clef Verte.

3.2.3.4 Indicateurs à l'échelle du Groupe Covivio (E3-4)

L'intensité moyenne présentée ici a été calculée à l'échelle du portefeuille, pour quantifier l'empreinte globale du Groupe en matière de consommation d'eau.

Son périmètre prend en compte les surfaces de bureaux situés en France, Allemagne et Italie, les actifs résidentiels situés en Allemagne ainsi que les hôtels détenus en Europe (en murs et en murs et fonds).

La consommation globale est calculée par activité, ce qui est plus pertinent, et permet davantage de se livrer à des comparaisons sectorielles.

Ratio à l'échelle l'ensemble du portefeuille

Périmètre de reporting : 4 401 932 m^2

Consommation totale d'eau : 4 407 268 m^3

Intensité eau du parc : 1,0 m^3/m^2

3.2.3.4.1 Consommation totale d'eau sur les différents portefeuilles

Covivio définit la consommation d'eau comme celle étant facturée et non comme la soustraction des retraits des rejets aux retraits (dans la ligne de ce qui est défini par le CDP – Water). Dans chacun des immeubles de ce périmètre de reporting, l'eau consommée provient d'une seule source et repart essentiellement dans celle-ci : les réseaux d'eau de ville. Covivio n'est pas amené à effectuer directement de prélèvements dans les nappes. Une part non significative des retraits d'eau est liée à la récupération des eaux de pluie sur le parc tandis que les rejets peuvent être de plusieurs ordres, tout en restant à la marge à l'échelle du Groupe : eau intégrée dans les produits (ciment sur les chantiers), eau retournant dans la nature (arrosage), fuites d'eau.

D'après la cartographie Aqueduct du WRI, respectivement 1 % et 0 % du périmètre eau en surface est situé dans une région à haut ou très haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a), soit 0,6 % de la consommation d'eau. 94,2 % (en surface) des actifs multilocataires sont équipés de sous-compteurs d'eau (SASB IF-RE 410a.2).

- Immeubles multilocataires : c'est le propriétaire qui reçoit les factures ; les locataires n'ont pas d'abonnements privatifs.
- Immeubles monolocataires : le locataire possède un abonnement pour l'immeuble auprès du concessionnaire de distribution de l'eau.

Les consommations d'eau présentées ci-dessous sont issus des factures, celles-ci s'appuient pour une majorité sur des estimations réalisées par les fournisseurs donnant lieu à des régularisations (pouvant aller de un à trois ans dans certains cas), pouvant conduire à d'importantes évolutions.

Les consommations d'eau montrent une tendance à la hausse en 2024, principalement en lien avec le retour à un niveau d'occupation pré-crise sanitaire. Autres facteurs contribuant à une augmentation du ratio de consommation d'eau : la multiplication des terrasses végétalisées et de douches pour les collaborateurs venant à vélo, ou faisant du sport (salles de fitness, etc.) dans un nombre croissant d'immeubles, etc.

	CONTRÔLE OPERATIONNEL					
EAU - CONSOMMATION ABSOLUE	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2)	256 986	314 742	127 792	133 996	170 663	172 765
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	100 %	94 %	94 %	100 %	73 %	64 %
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles	14/14	17/18	10/11	11/11	10/12	12/18
Proportion de données estimées	0 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Consommation totale d'eau (m^3)	**90 216**	**130 285**	**92 207**	**96 145**	**35 260**	**37 101**
INTENSITE EAU (m^3/m^2/an)	**0,35**	**0,41**	**0,72**	**0,72**	**0,21**	**0,21**
Consommation totale d'eau extrapolée (m^3)	90 216	137 915	98 069	96 145	48 374	58 348
Consommation d'eau en zone à haut niveau de stress hydrique	-	-	-	-	-	10 124
Consommation d'eau en zone à très haut niveau de stress hydrique	-	-	-	-	-	-

CONTRÔLE OPERATIONNEL					
Sièges		Total contrôle opérationnel (périmètre historique)		Hôtels murs et fonds	Total contrôle opérationnel (nouveau scope)
2023	2024	2023	2024	2024	2024
21 564	23 853	577 005	645 356	559 898	1 205 254
100 %	100 %	91 %	88 %	98 %	92 %
6/6	6/6	40/43	46/53	52/54	98/107
0 %	12 %	0 %	1 %	2 %	2 %
5 240	**6 890**	**222 923**	**270 421**	**634 908**	**905 330**
0,24	**0,29**	**0,39**	**0,42**	**1,13**	**0,75**
5 240	6 890	241 899	299 298	649 123	948 421
-	-	-	10 124	18 218	28 342
-	-	-	-	121 759	121 759

	TOTAL PORTEFEUILLE					
EAU - CONSOMMATION ABSOLUE	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Couverture du périmètre de reporting en surface (m^2)	576 497	557 126	291 475	406 888	170 663	172 765
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	99 %	83 %	67 %	78 %	73 %	64 %
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles	41/42	31/47	22/39	31/44	10/12	12/18
Proportion de données estimées	0 %	1,4 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Consommation totale d'eau (m^3)	**197 920**	**194 665**	**156 757**	**166 368**	**35 260**	**37 101**
INTENSITE EAU (m^3/m^2/an)	**0,34**	**0,35**	**0,54**	**0,41**	**0,21**	**0,21**
Consommations totales d'eau extrapolée (m^3)	200 406	234 801	235 161	214 371	48 374	58 348
Consommation d'eau en zone à haut niveau de stress hydrique	-	-	-	91	-	10 124
Consommation d'eau en zone à très haut niveau de stress hydrique	-	-	-	-	-	-
Réconciliation avec les états financiers	-	-	-	-	-	-
Consommations résiduelles des immeubles vacants (kWhef)	-	203	-	-	-	3 339
Consommations des actifs à typologie atypique (m^3)	-	30 550	-	45 087	-	7 437
Consommations proratée des actifs livrés, acquis ou cédés durant l'année (m^3)	-	3 001	-	-	-	-
Consommation totale d'eau extrapolée + consommation hors périmètre de reporting (m^3)	**200 406**	**268 555**	**235 161**	**259 459**	**48 374**	**69 124**

Total Bureaux		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Groupe	
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
1 060 200	1 160 632	130 097	1 687 260	1 625 193	1 554 041	2 815 490	4 401 932
86 %	79 %	91 % du panel	58 %	88 %	94 %	NA	76 %
73/93	74/109	188/203	2720/4924	280/308	240/279	541/604	3034/5312
0 %	0,9 %	0 %	0 %	0 %	2,1 %	0 %	1,1 %
395 178	**405 024**	**145 389**	**1 791 498**	**2 292 089**	**2 210 746**	**2 832 656**	**4 407 268**
0,37	**0,35**	**1,12**	**1,06**	**1,41**	**1,42**	**1,01**	**1,00**
489 181	514 410	3 238 629	3 066 410	2 590 295	2 362 474	6 318 105	5 943 293
-	10 215	-	5 590	-	199 491	-	215 296
-	-	-	-	-	415 999	-	415 999
-	-	-	-	-	-	-	-
-	3 542	-	-	-	-	-	3 542
-	83 074	-	-	-	128 117	-	211 192
2 023	5 025	-	-	-	272 487	2 023	277 513
1 544 140	**1 757 769**	**3 238 629**	**3 066 410**	**2 590 295**	**2 763 078**	**7 373 064**	**7 587 258**

Rapportée au chiffre d'affaires, l'intensité eau est de : 0,007962281 m^3/€ (loyers nets).

En 2024, Covivio Immobilien a modifié la méthode de remontée d'information concernant les consommations d'eau. Précédemment, le reporting était fait sur un panel représentatif. Il s'appuie désormais sur les plateformes de facture des fournisseurs d'eau, permettant de faire remonter les données de consommation sur un panel plus large. Le taux de couverture de cette année s'élève à 58 % et est amené à progresser dans les années à venir en raison de la généralisation de ce type de plateformes par les différents fournisseurs locaux. En comparaison, la consommation totale pour l'année N-1 sur le même périmètre s'élevait à 1,10m^3/m^2.
La part d'eau stockée, réutilisée et recyclée n'est pas significative pour Covivio et n'est pas mesurée même si des systèmes de récupération d'eau de pluie peuvent être installés sur les immeubles.

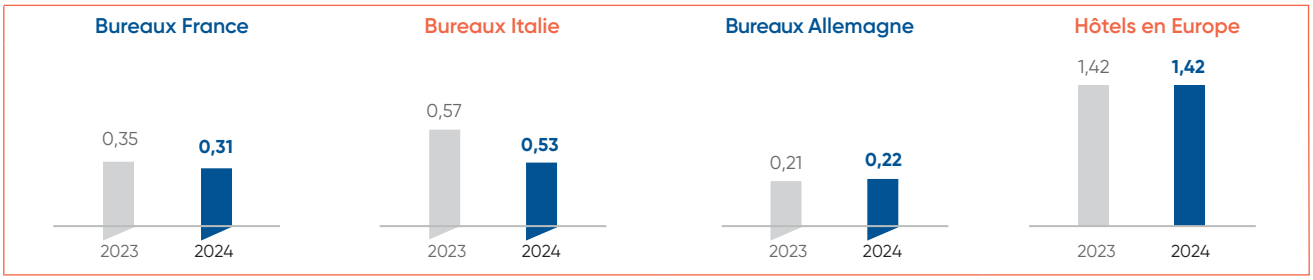
EAU - CONSOMMATIONS LFL	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
Année	**2023**	2024	**2023**	2024	**2023**	2024
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)	402 956		271 049		151 171	
Couverture du périmètre de reporting en surface (%)	**75 %**		**66 %**		**65 %**	
Consommation totale d'eau (m³)	**141 452**	**125 881**	**153 487**	**144 261**	**32 138**	**33 307**
INTENSITÉ EAU (m³/m²/an)	**0,35**	**0,31**	**0,57**	**0,53**	**0,21**	**0,22**
Variation	**- 11,0 %**		**- 6,0 %**		**3,6 %**	

Total Bureaux		Hôtels		Total portfeuille	
2023	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**
825 175		1 373 784		2 198 959	
70 %		**83 %**		**78 %**	
327 077	**303 449**	**1 949 408**	**1 954 777**	**2 276 486**	**2 258 226**
0,40	**0,37**	**1,42**	**1,42**	**1,04**	**1,03**
- 7,2 %		**0,3 %**		**- 0,8 %**	

Dans le cadre de ses activités, Covivio ne procède pas directement à des opérations de recyclage d'eau et n'a pas recours à des équipements de stockage à très grande échelle. Le Groupe déploie toutefois des systèmes de récupération des eaux de pluie, servant notamment à l'arrosage des espaces verts ou de manière plus innovante à l'irrigation d'un système alternatif pour fournir les toilettes d'un bâtiment (cas de The Sign à Milan).

À noter que dans le cas de certains immeubles monolocataires, des systèmes de récupération d'eau peuvent être mis en place directement par les locataires. Covivio a ainsi intégré cette demande à sa collecte d'informations auprès de ses locataires afin de pouvoir remonter l'information.

3.2.3.4.2 Évolution de la consommation à périmètre constant (intensité m^3/m^2)



3.2.3.4.3 Données sur les actifs situés en zone à risque de stress hydrique élevé

	2024
Consommation située dans une zone à risque de stress hydrique élevé (m^3)	215 296
Consommation située dans une zone à risque de stress hydrique très élevé (m^3)	415 999
Chiffre d'affaires généré dans une zone à risque de stress hydrique très élevé	79 M€ (1)

(1) Cette donnée est obtenue en rapportant la part de consommation d'eau dans des zones tendues à la consommation totale, soit 8 % de la consommation totale, rapportée aux loyers nets - 952,9 M€.

3.2.4 Biodiversité (ESRS E4)

La norme ESRS E4 porte sur la présentation des informations relatives à la biodiversité. Il s'agit de présenter les incidences (matérielles, positives et négatives, réelles ou potentielles) de l'entreprise sur la biodiversité et ses actions pour les prévenir, les atténuer, et pour favoriser sa restauration.

Les secteurs de la construction et de l'immobilier jouent un rôle clé dans l'érosion de la biodiversité. Ils contribuent aux phénomènes de changement d'usage du sol et d'imperméabilisation lors de la construction des bâtiments mais aussi en amont de celle-ci *via* leur importante consommation de matières premières pour fabriquer les matériaux. Conscient des nombreux liens entre les enjeux climat et biodiversité, Covivio a souhaité définir une stratégie « Nature » intégrée, en complétant les objectifs climatiques déjà existants avec de nouveaux engagements relatifs à l'usage des sols, l'utilisation des ressources ou la renaturation, dans le but d'adresser l'ensemble de ses impacts sur le vivant. La formalisation de cette stratégie est le fruit d'un travail de deux ans, alimenté notamment par la réalisation d'un diagnostic approfondi sur les enjeux biodiversité (évaluation des risques, opportunités, impacts et dépendances – ROID). Validée en 2024 par le Comex puis le Comité RSE, cette stratégie à horizon 2030 constitue le socle de l'engagement de Covivio sur les dimensions carbone et biodiversité et démontre l'engagement renouvelé du Groupe en faveur de la transition.

Au fil des études conduites et des ateliers réalisés en interne, il est apparu pertinent et cohérent de définir une stratégie Nature permettant de conjuguer les stratégies climat et biodiversité. En effet, ces enjeux sont indissociables et nécessitent d'adopter une vision globale intégrant leurs interdépendances. Ainsi, la stratégie et le plan d'actions décrits dans cet ESRS sont directement en lien avec les ESRS E1, E3 et E5.

Le suivi et la mise en œuvre de la stratégie Nature de Covivio s'appuient sur les instances de gouvernance RSE existantes : le Comité RSE assure la supervision de la stratégie Nature, et la Direction Développement Durable est chargée de son pilotage opérationnel, en coordination avec les différentes activités et pays du Groupe. Le Comité de pilotage développement durable du Groupe, réunissant régulièrement le Directeur Général, le Secrétaire Général et le Directeur Développement Durable, permet également de renforcer le lien entre les sujets Nature et les instances décisionnaires. Par ailleurs, des objectifs liés à la mise en œuvre de cette stratégie ont été inclus dans les critères d'attribution des bonus des mandataires sociaux (ESRS 2, section 3.1.2.2.4).

3.2.4.1 Plan de transition et prise en considération de la biodiversité et des écosystèmes dans la stratégie et le modèle économique (E4-1)

L'érosion de la biodiversité est liée à cinq pressions principales associées aux activités humaines :

- changement dans l'utilisation des terres, de l'eau douce et des mers ; exemples : artificialisation due à l'étalement urbain, fragmentation due à la construction d'infrastructures linéaires ;
- surexploitation des ressources ; exemples : surpêche, surexploitation du bois, pillage de plantes et d'animaux rares ;
- changements climatiques ; exemples : émissions de GES causées par la combustion de combustibles, par le déboisement ;
- émissions de polluants ; exemples : particules fines, composés azotés, polluants chimiques, poussières ;
- propagation d'espèces exotiques envahissantes ; exemples : propagation de la renouée du Japon par transport de marchandises.

Conscient d'opérer dans un secteur d'activité fortement dépendant et significativement impactant sur la biodiversité, Covivio est convaincu que la prise en compte des enjeux Nature est indispensable pour le Groupe, qu'il s'agisse de responsabilité environnementale ou de gestion des risques. Aussi, Covivio a engagé dès 2019 un ensemble de diagnostics visant à mieux comprendre les relations entre son activité et le changement climatique, les ressources en eau ou encore la biodiversité.

Afin de compléter ces premiers éléments, une étude approfondie des impacts, dépendances, risques et opportunités Nature a été réalisée entre 2021 et 2024. Cette étude vise à définir la résilience du modèle de Covivio au regard des enjeux liés à la biodiversité au sens de l'ESRS E4-1.13, couvrant toutes les activités du Groupe. La stratégie Nature de Covivio a été conçue sur cette base, intégrant et complétant ses engagements déjà existants et renouvelant l'ambition environnementale de l'entreprise. Cette stratégie a mobilisé de nombreuses parties prenantes internes et s'est appuyée sur les retours de parties prenantes externes (clients, investisseurs, fournisseurs, bureaux d'études).

Un secteur au cœur de la transition écologique

La Nature est à la base de toutes les dimensions de la vie humaine (cycle de l'eau, régulation du climat, etc.) et est cruciale pour nos économies, avec plus de 50 % du PIB mondial dépendant directement des ressources naturelles. Pourtant, au cours des dernières décennies, elle a été de plus en plus dégradée par les activités anthropiques, un grand nombre d'indicateurs en reflétant l'état alarmant : en 2019, 75 % de la surface terrestre était significativement altérée par l'action humaine, plus de 85 % des zones humides ont été perdues et la taille des populations d'animaux sauvages a diminué de 69 % entre 1970 et 2018. Les modalités de développement économique qui ont prévalu jusqu'à présent sont aujourd'hui incompatibles avec le maintien des écosystèmes vivants.

Si l'érosion de la biodiversité n'est pas récente, le sujet bénéficie d'une attention renouvelée dans le sillage de la 15e Convention des Nations Unies sur la diversité biologique (COP15) de 2022 ayant débouché sur l'Accord de Kunming-Montréal (ou Cadre Mondial pour la Biodiversité). Le paysage réglementaire et les cadres méthodologiques se renforcent depuis plusieurs années, à l'échelle nationale (Stratégie Nationale pour la Biodiversité en France et en Italie, Stratégie de Développement Durable en Allemagne, etc.), européenne (CSRD, Taxonomie, etc.) et internationale (TNFD [1], SBTN [2], etc.). Les entreprises et investisseurs sont aujourd'hui de plus en plus tenus d'intégrer les enjeux biodiversité dans leurs réflexions stratégiques et de communiquer de façon transparente sur ceux-ci. La prise en compte renforcée des liens entre acteurs économiques et biodiversité invite ainsi à décentrer la focale sur les seuls enjeux climatiques au bénéfice d'une vision plus holistique des impacts environnementaux – ou impacts « Nature », permettant ainsi de concevoir des synergies et d'éviter les antagonismes entre les différentes thématiques environnementales.

(1) The Taskforce on Nature-related Financial Disclosures.
(2) Science Based Targets Network.

Les secteurs de la construction et de l'immobilier jouent un rôle majeur dans l'érosion de la biodiversité. Ils contribuent aux phénomènes de changement d'usage du sol et d'imperméabilisation/artificialisation lors de la construction des bâtiments mais aussi en amont de celle-ci *via* leur importante consommation de matières premières pour fabriquer les matériaux. Les étapes d'extraction (graviers, sable…) et de transformation des matières premières (*clinker*, etc.) concentrent en effet une part majeure des impacts de la filière sur la biodiversité (contribution au changement d'usage des sols, à la pollution, etc.) comme sur le climat, faisant de la prise en compte de l'ensemble du cycle de vie du bâtiment un enjeu majeur. Au-delà de la réduction de leurs impacts, les secteurs du bâtiment et de l'immobilier peuvent aussi jouer un rôle favorable *via* leur contribution à la transition des villes et des territoires, en influençant les modes de vie comme les façons d'habiter et de travailler.

3.2.4.1.1 Identifier les impacts et dépendances des activités de Covivio sur toute la chaîne de valeur

En 2023, Covivio a mené une évaluation de ses principaux impacts sur la biodiversité et de ses dépendances vis-à-vis des services écosystémiques tout au long de sa chaîne de valeur, en s'appuyant notamment sur les outils GBS (*Global Biodiversity Score*), ENCORE (*Exploring Natural Capital Opportunities, Risks and Exposure*), ainsi que le rapport du WBCSD [1] *Roadmap to Nature Positive, Foundations for the built environment system*. Ce premier diagnostic a notamment permis d'identifier les principaux postes d'impact de l'entreprise et a servi de socle pour la définition de la stratégie Nature.

Principaux impacts

Les impacts de Covivio sont évidemment imputables à son activité intrinsèque. Néanmoins, les réduire est un impératif et les mesurer est donc indispensable.

Les impacts statiques évaluent la part de « dette écologique » dont Covivio est responsable. La dette écologique correspond au cumul des dégradations de la biodiversité passées (précédant l'année d'étude) dont la persistance des impacts est toujours visible aujourd'hui. Les impacts dynamiques évaluent les dégradations additionnelles sur la biodiversité causées par une année d'activité (l'année d'étude).

- Impacts statiques terrestres : 48 MSA.km^2 (soit la moitié de Paris).
- Impacts statiques aquatiques : 11 MSA.km^2 (1/4 du lac du Bourget).
- Impacts dynamiques terrestres : 2 MSA.km^2 (soit la taille du 6^e arrondissement de Paris).

Chaque année, les activités de Covivio contribuent donc à une perte de biodiversité équivalente à la destruction d'une zone de nature abondante sur une surface de 2 km^2.

2/3 des impacts de Covivio sur la biodiversité sont liés à l'approvisionnement en matériaux de construction.

Principaux impacts de Covivio sur la biodiversité, par scope et par pression [2]

Pressions IPBES	Pressions GBS	Scope 3 Amont Fournisseurs	Scope 2 Approv. en électricité	Scope 1 Opérations du Groupe	Scope 3 Aval Clients
Utilisation et changement d'usage des écosystèmes	Usage et changement d'usage du sol dans les bassins versants des rivières, des zones humides et sur terre	Impact élevé	Impact faible	Impact élevé	Impact élevé
	Empiétement et fragmentation				
Surexploitation des ressources	Perturbation hydrique causée par la consommation d'eau (pression statique uniquement)	Impact moyen	Impact faible	Impact faible	Impact moyen
Changement climatique	Émissions de GES (Pression dynamique uniquement)	Impact élevé	Impact faible	Impact faible	Impact élevé
Pollution	Ecotoxicité (Pression dynamique uniquement)	Impact élevé	Impact faible	Impact faible	Impact moyen
	Retombées atmosphériques d'azote	Impact faible	Impact faible	Impact faible	Impact faible
	Eutrophisation de l'eau douce (pression statique uniquement)	Impact élevé	Impact faible	Impact faible	Impact faible
Espèces invasives	Non pris en compte	Non évalué			

L'approvisionnement en matières premières (notamment l'aluminium, le ciment, l'acier et le bois) pour les activités de construction et de rénovation concentre la majeure partie (environ 2/3) des impacts de Covivio. Les principales pressions associées à ces activités sont le changement d'usage du sol (développement de sites d'extraction et de transformation), les émissions de GES (consommation d'énergie pour extraire les minerais et les transformer), l'écotoxicité et l'eutrophisation (pollutions de l'eau et des sols associés aux traitements des minerais).

Les consommations d'énergie des locataires représentent le second plus grand poste d'impact (environ 25 %), et, de plus, génèrent des émissions de GES.

(1) World Business Council for Sustainable Development.
(2) La définition des pressions directes sur la biodiversité sont détaillées sur le site de l'IPBES.

En comparaison, l'usage et la conversion des terres associés aux activités de développement et de gestion immobilière a un impact relativement faible (environ 10 % des impacts). Ce dernier est principalement lié à l'emprise au sol du bâti existant, notamment celle du parc résidentiel allemand, le plus grand parc du Groupe en termes de surface. Le faible impact de ce poste est également lié au fait que Covivio opère principalement dans des zones déjà urbanisées et que l'activité de développement immobilier n'est pas majoritaire dans le Groupe (69 000 m^2 de bureaux livrés en 2024 dont 60 % de réhabilitations).

Les modèles disponibles à ce jour ne permettent pas de mesurer l'impact sur les communautés affectées, au-delà des clients. Par ailleurs, au regard des activités directes du Groupe, ce sujet est davantage intégré *via* la politique d'achats.

Principales dépendances

Les activités de Covivio dépendent fortement des services rendus par la nature, tout au long de sa chaîne de valeur.

Dans l'ensemble, les activités de Covivio sont dépendantes de plusieurs services écosystémiques :

- la disponibilité et la qualité de l'eau sur l'ensemble de la chaîne de valeur, en tant que ressource nécessaire à l'extraction et la fabrication des matériaux (ciment, etc.) ainsi qu'au bon déroulement des chantiers (préparation de mortier, etc.) et au fonctionnement des bâtiments ;
- la production et la disponibilité des matériaux de construction (sable, gravier, bois, etc.) ;
- la régulation du climat et la protection contre les inondations et les tempêtes, indispensables à la pérennité des actifs et à la sécurité des chantiers ainsi que des sites d'extraction et de transformation des matériaux.

Principales dépendances de Covivio sur la biodiversité, par scope et par nature

	Amont	Opérations directes	Aval
Eau superficielle	Élevée	Élevée	Élevée
Eau souterraine	Moyenne	Moyenne	Moyenne
Stabilisation de la masse et contrôle de l'érosion	Élevée	Moyenne	Moyenne
Qualité de l'eau	Non évaluée	Élevée	Élevée
Fibres et autres matériaux	Élevée	Non évaluée	Non évaluée
Protection contre les inondations et les tempêtes	Moyenne	Élevée	Élevée
Régulation du climat	Élevée	Moyenne	Moyenne

Méthodologie

L'outil GBS (*Global Biodiversity Score*), lancé en 2020 par CDC Biodiversité [(1)], s'appuie sur les données économiques et physiques (surfaces/m^2, consommations d'eau et d'énergie, etc.) de l'entreprise pour évaluer la contribution de ses activités à plusieurs pressions sur la biodiversité, sur les opérations directes et la chaîne d'approvisionnement. Cette contribution est exprimée à travers une métrique unique, l'abondance moyenne des espèces (MSA [(2)]) par km^2, proxy de la dégradation de la biodiversité (1 MSA.km^2 représente 1 km^2 de biodiversité vierge qui a été détruit). Plus d'informations sur la méthode GBS sont disponibles ici.

L'outil ENCORE, permet d'identifier de quels services écosystémiques dépend une activité donnée en fonction de la moyenne macro-sectorielle mondiale de son secteur, sur l'ensemble de la chaîne de valeur. Les résultats de l'outil ont ensuite été revus et complétés grâce au rapport du WBCSD « Roadmap to Nature Positive, Foundations for the built environment system ». Plus d'informations sur la méthode ENCORE sont disponibles ici.

Cette analyse a été complétée par les impacts liés aux émissions de gaz à effet de serre et ainsi le bilan carbone du Groupe (ESRS E1).

3.2.4.1.2 Identifier les risques Nature pour mieux les prévenir, identifier les opportunités pour mieux les saisir

Pour prévenir et gérer les risques climat et biodiversité, Covivio a réalisé des analyses dédiées et a détaillé les facteurs de risques qui pourraient avoir un effet significatif sur la situation financière et extra-financière de l'entreprise. En sus de la cartographie des risques Groupe, régulièrement mise à jour sous le contrôle de la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes et des cartographies des risques RSE réalisées en 2019 (en lien avec la mise en œuvre de la DPEF) et 2020 (risques RSE liés aux achats), une première évaluation des risques climat a été menée dès 2020 sur le périmètre Bureaux *via* la solution MSCI Climate Value-at-Risk. Cette étude a ensuite été étendue à l'ensemble du Groupe. Actualisée annuellement, elle est complétée par d'autres analyses thématiques sur les enjeux biodiversité ou le stress hydrique (WRI Aqueduct) ainsi que par l'utilisation de l'outil PREDICT permettant d'analyser l'exposition du patrimoine Covivio à l'augmentation des vagues de chaleur et des inondations. Une cartographie interne a également permis d'évaluer l'exposition des actifs à la montée du niveau de la mer. En 2024, une étude des risques Nature, réintégrant l'ensemble de ces travaux a été réalisée, permettant d'alimenter la structuration de la stratégie éponyme. Cette étude a été complétée par la réalisation d'une cartographie de l'ensemble des sites du Groupe au regard des zones d'intérêt en termes de biodiversité (3.2.4.5).

(1) Créée en 2008 par la Caisse des Dépôts et Consignations, CDC Biodiversité est une filiale du groupe CDC. Sa principale mission est de concilier biodiversité et développement économique au service de l'intérêt général.

(2) La Mean Species Abundance (MSA) - est un indicateur qui traduit l'abondance moyenne des espèces terrestres originelles (mammifères, oiseaux, amphibiens, reptiles, invertébrés et plantes vasculaires) d'un territoire, rapporté à leur abondance dans les écosystèmes originels non perturbés (developpement-durable.gouv.fr)

Ces études ont été menées avec la participation de la Direction Développement Durable, des contributeurs et acteurs relais pays et ont fait l'objet d'une validation en Comité de pilotage développement durable. Les principaux risques et opportunités Nature identifiés dans le cadre de ces études sont présentés ci-dessous.

Risques prioritaires	Principales opportunités
Risques de transition politique, en lien avec les évolutions des contextes réglementaires : Obligations d'installation de panneaux solaires ou de toitures végétalisées sur les bâtiments, cadres visant à limiter le développement urbain et à sanctuariser les espaces verts, développement d'une taxe carbone associée à une hausse des prix des matériaux ou obligations de traçabilité et de responsabilité en lien avec les matières premières comme le règlement européen contre la déforestation importée (RDUE).	**Opportunités *business*** : Émergence de nouveaux marchés pour la rénovation (y compris la rénovation énergétique), la déconstruction ainsi que la conception durable des bâtiments.
Risques physiques et systémiques en lien avec les phénomènes climatiques ou l'effondrement des écosystèmes : Montée des eaux, hausse des températures et évolution de la stabilité des sols (retrait/gonflement des argiles, etc.) ; raréfaction des ressources hydriques pouvant mener à des pénuries ou des conflits d'usage ; perturbation des chaînes d'approvisionnement et hausse du prix des matières premières (raréfaction des ressources en bois dues à des incendies ou des parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique, etc.).	**Opportunités de financement** En lien avec le développement de ces nouveaux marchés, le soutien de la restauration écologique ou de la transformation du secteur. **Opportunités en termes d'utilisation des ressources et de protection des écosystèmes** Notamment en termes d'utilisation des espaces verts pour contribuer aux continuités écologiques.

Méthodologie retenue

L'évaluation des risques et opportunités biodiversité s'est basée sur les recommandations de la TNFD, et s'est articulée autour des étapes suivantes :

- identification des principaux risques et opportunités par catégorie (réglementaires, de marché, etc.) ;
- évaluation de la probabilité d'occurrence des différents risques et opportunités sur la base de deux scénarios basés sur la publication « Transition(s) 2050 » de l'ADEME (voir annexe), d'un travail documentaire et de regards d'experts ;
- évaluation des impacts potentiels de chaque risque ou de la capacité de Covivio à saisir chaque opportunité, *via* un atelier réunissant des représentants des équipes opérationnelles de chaque pays.

Le tableau présenté en annexe décrit plus précisément les résultats ainsi que les scénarios utilisés.

Les ruptures d'approvisionnement dans la chaîne de valeur représentent un risque majeur

Les risques physiques extrêmes (vagues de chaleur ou les feux de forêt) ou chroniques (augmentation continue des températures, épuisement de la ressource en eau, etc.) mais aussi l'évolution des réglementations et les enjeux géopolitiques sont susceptibles de créer des ruptures d'approvisionnement dans les chaînes de valeur dont dépend Covivio. À titre d'exemple, la production de bois, directement dépendante de la santé des écosystèmes et de la stabilité climatique, est susceptible d'être prise entre une forte augmentation de la demande et une baisse de productivité, créant une forte pression sur son prix, et des ruptures d'approvisionnement [1]. En 2021, les feux de forêts en Colombie Britannique au Canada ont ainsi eu un impact très important sur l'augmentation du prix du bois aux États-Unis sur la même période. La production de béton, intimement associée à la disponibilité de la ressource en eau, est également susceptible d'être mise à mal par la raréfaction de la ressource. On estime en effet qu'en 2050, 75 % des zones de captage de l'eau nécessaire à la production du béton seront localisées dans des zones de stress hydrique [2], ou encore que le sable, deuxième ressource la plus consommée au monde après l'eau, pourrait voir sa demande croître de 45 % d'ici à 2060, créant une pression considérable sur cette ressource finie [3].

Afin d'atténuer ces risques, Covivio fait appel à de sociétés de construction ayant recours à un panel diversifié de fournisseurs, leur permettant de s'adapter à la disponibilité fluctuante de nombreux matériaux critiques pour ses projets comme le bois ou le sable. Le Groupe reste néanmoins vulnérable aux ruptures d'approvisionnement et aux hausses des prix de matériaux clés dans l'amélioration de la qualité environnementale des bâtiments, comme le bois. À ce titre, l'amélioration des connaissances concernant la traçabilité des matériaux, la baisse du recours aux matériaux neufs, et la connaissance des fournisseurs constituent des axes forts de la nouvelle stratégie Nature du Groupe (Pilier 1 axe 3).

(1) https://www.researchgate.net/figure/Projected-wood-supply-gap-selected-tropical-countries-Chart-World-Bank-PROFOR-CIF_fig1_342437408
(2) Impacts of booming concrete production on water resources worldwide, A Miller et al, Nature Sustainability, 2018.
(3) NewScientist – We are running out of sand and global demand could soar 45 % by 2060.

3.2.4.1.3 Tableau récapitulatif des IRO liés à la biodiversité (SBM-3)

ESRS E4 – POLITIQUES ET ACTIONS LIÉES À LA BIODIVERSITÉ	
Description et mots clés	Stratégie de préservation de la biodiversité Éviter/Réduire/Compenser Artificialisation et utilisation des sols/100 % Zéro Artificialisation nette Dépendances et services écosystémiques Chartes et politiques de biodiversité, gestion des espaces verts, plantes envahissantes
Principaux impacts	Les impacts de Covivio ne sont pas négligeables, étude GBS réalisée en 2022 : l'occupation des sols est la pression à laquelle Covivio contribue le plus, principalement par l'achat de matériaux de construction, mais aussi par le biais de son patrimoine existant ; les perturbations hydrologiques et écotoxicité liées à l'approvisionnement et à l'utilisation des matières premières pour les aménagements et les rénovations ainsi qu'à la consommation d'électricité des locataires ; les émissions de GES, pour ces mêmes raisons. Impact positif: utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes Chiffres clés : 9,6 % des terres sont artificialisées en France (7 % en 1992), en IDF cela concerne 25 % des terres. L'objectif est de réduire par 2 les zones artificialisées d'ici 2031 (par rapport à 2021). Impact positif: utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes (sur la base de diagnostics écologiques), principalement sur de grandes emprises
Positionnement sur la chaîne de valeur	En amont, opérations directes et en aval
Principaux risques	Les risques financiers sont difficiles à caractériser et peuvent être localisés à l'échelle d'un projet : mesures préventives, indemnisation pouvant aller jusqu'à un risque de refus de permis de construire. Risque d'image important
Matérialité	Matériel

3.2.4.2 Politiques relatives à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-2)

Sur la base des diagnostics effectués, Covivio a défini une stratégie Nature structurée autour de trois piliers :

1) l'évitement de la dégradation des habitats naturels ;
2) la réduction de la consommation de ressources ;
3) la contribution à l'amélioration de la biodiversité dans les villes.

Chacun de ces piliers a été décliné autour d'objectifs et d'un plan d'action opérationnel, qui sera finalisé d'ici début 2025. La présente stratégie renouvelle l'engagement environnemental du Groupe, en intégrant et complétant les objectifs déjà existants (climat, etc.) avec de nouveaux axes de travail (artificialisation, traçabilité, renaturation, etc.).



Cette stratégie s'est construite sur la base du cadre « Éviter, Réduire et Transformer », inspiré du « Éviter, Réduire, Régénérer, Restaurer et Transformer » promus par les travaux du *Science-Based Target Network*. Cette approche est axée autour de l'atténuation des impacts de l'activité de Covivio (évitement et réduction) d'une part, et la contribution à la restauration de la biodiversité au sein de son périmètre d'activité de l'autre.

La stratégie couvre l'ensemble des activités du Groupe en s'adaptant aux spécificités de chacune (notamment pour faire la différence entre l'activité de développement et l'exploitation des immeubles). Si cette stratégie vise principalement des sujets environnementaux, elle a également vocation à avoir des impacts sociaux, notamment sur le bien-être des occupants et des communautés affectées. Afin de mener à bien la réalisation du plan d'actions, un Comité de pilotage Nature a été créé et inséré à la gouvernance des enjeux développement durable telle que présentée dans l'ESRS 2.

Forces et faiblesses de Covivio pour faire face aux risques et saisir les opportunités

Faisant suite aux travaux conduits (3.2.4.1.2), Covivio s'est interrogé sur sa capacité à faire face aux risques ressortant de cette analyse mais aussi à saisir les opportunités.

Covivio dispose de plusieurs atouts pour faire face aux risques et saisir les opportunités Nature identifiées. Le Groupe dispose notamment d'une bonne compréhension de son exposition aux risques grâce à la réalisation de plusieurs études dédiées ; d'un modèle de développement dans des contextes urbains denses permettant de lutter contre l'étalement urbain et de favoriser la rénovation des bâtiments ; et d'un ensemble de projets pilotes sur lesquels s'appuyer, sur des thématiques clés, comme l'utilisation de matériaux biosourcés ou la mise en place de toitures végétalisées.

Covivio identifie par ailleurs les points d'amélioration suivants pour une meilleure prise en compte des risques et opportunités biodiversité :

- structurer des mécanismes de traçabilité des achats ;
- développer des savoir-faire permettant d'intervenir sur les actifs existants (ex. pour la création d'espaces naturels, ou l'installation de certains dispositifs d'économie d'énergie et d'eau).

L'ensemble de ces éléments a ainsi été repris dans la formalisation de la stratégie Nature.

Les engagements présentés ci-après répondent aux IRO identifiés (3.2.4.1), sont ensuite déclinés opérationnellement (3.2.4.3) et sont associés à des objectifs quantifiables (3.2.4.4).

3.2.4.2.1 Éviter la dégradation des habitats naturels

Les impacts biodiversité de Covivio sont liés à l'artificialisation des sols (première source de dégradation du vivant), causée par ses opérations de développement, mais aussi et surtout à l'amont de sa chaîne de valeur, en lien avec l'extraction et la transformation des matières premières. La limitation de l'artificialisation, le renforcement de la traçabilité et la définition de standards exigeants sur les matériaux clés constituent ainsi des axes majeurs de travail pour Covivio, qui œuvre ainsi à dissocier son modèle de développement immobilier de toute dégradation additionnelle des habitats naturels.

Engagements du pilier 1

- L'impact direct des actifs sur les espaces naturels est connu : systématiser le suivi d'indicateurs pour qualifier les impacts de nos actifs en termes d'artificialisation et de proximité aux zones sensibles c'est-à-dire zones protégées ou considérées comme clés pour la biodiversité (Key Biodiversity Areas ou KBA). Il s'agit de territoires essentiels pour la conservation de la biodiversité à l'échelle nationale ou mondiale, abritant des écosystèmes rares ou des espèces endémiques ou menacées, pouvant jouer un rôle vital dans la conservation de la biodiversité.
- Le développement immobilier du Groupe est dissocié de la dégradation des espaces naturels : s'engager en faveur du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et renforcer les offres immobilières associées.
- Covivio s'engage à améliorer la traçabilité des matériaux clés : développer une meilleure connaissance de l'impact environnemental des matériaux utilisés pour favoriser les plus durables d'entre eux.

3.2.4.2.2 Réduire la consommation de ressources

L'objectif de ce pilier est de réduire la consommation de ressources naturelles liées aux activités de Covivio. Cet objectif repose sur deux leviers d'engagement : diminuer le recours aux matières premières neuves en développant l'économie circulaire et proposer des bâtiments sobres en termes d'utilisation d'eau et d'énergie. Au-delà de la diminution des impacts environnementaux du Groupe, ces engagements permettent de renforcer la résilience du Groupe vis-à-vis des risques Nature et d'améliorer la satisfaction client *via* la réduction de leurs consommations.

Engagements du pilier 2

- Les bâtiments du Groupe sont exemplaires car ils permettent aux locataires de réduire leur consommation d'eau et d'énergie : assurer un haut niveau de performance eau et énergie sur tous les actifs.
- La dépendance de Covivio à l'égard des nouvelles matières premières est réduite : favoriser le recours aux matériaux recyclés en amont, et la déconstruction sélective et récupération en aval.

3.2.4.2.3 Contribuer au développement de la nature en ville

Au-delà de la limitation des impacts du bâti sur l'environnement, Covivio souhaite jouer tout son rôle dans le redéveloppement de la Nature en ville, *via* la préservation des sols, le développement de solutions d'accueil de la biodiversité sur ses opérations mais aussi la création d'une « culture de la biodiversité » auprès de ses équipes et de ses clients. Viser un impact positif sur la biodiversité sur la majeure partie des projets, et sensibiliser les équipes et les résidents sont ainsi les temps forts de ce troisième et dernier pilier de la stratégie Nature de Covivio.

Engagements du pilier 3

- Impact positif sur la biodiversité dans 100 % des opérations de développement : suivre et maximiser les gains de biodiversité sur les projets.
- Promotion d'une culture de la Nature au sein des équipes : sensibiliser les fonctions clés et développer les expertises biodiversité en interne.
- Implication des clients et parties prenantes dans les enjeux de biodiversité : sensibiliser aux enjeux environnementaux et en faire un axe fort de l'image de marque Covivio.

3.2.4.3 Actions et ressources liées à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-3)

3.2.4.3.1 Principales actions mises en œuvre en lien avec la stratégie Nature

1. Actions liées au pilier 1 – Éviter la dégradation des habitats naturels

Les actions mises en œuvre visent à répondre aux objectifs clés du pilier (détaillés en 3.2.4.4), à savoir :

- concourir au Zéro Artificialisation Nette d'ici 2030 ;
- 30 % des dépenses d'investissement liées aux opérations de rénovation énergétique et de densification d'ici à 2030 ;
- développement d'un système de traçabilité pour les matériaux à haut risque (au niveau national ou régional) d'ici à 2030.

Limiter l'artificialisation et les impacts sur les milieux

À l'échelle d'un projet ou d'un territoire, l'artificialisation est définie comme « l'altération durable de tout ou partie de fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage » (Art. 192 – Loi Climat et Résilience). Sa définition peut toutefois différer selon les réglementations à l'échelle locale, nationale ou européenne, notamment dans la précision de ce qui est considéré comme déjà artificialisé, influant donc sur la compréhension du « Zéro Artificialisation Nette ». L'outil CBS utilisé par Covivio pour, entre-autres, maîtriser l'artificialisation et la désartificialisation associées à ses projets, considère qu'une surface est artificialisée si elle est imperméabilisée. Covivio s'attache ainsi à lutter contre l'artificialisation et l'étalement urbain, principalement en privilégiant la restructuration mais aussi la densification. Le Groupe s'engage ainsi pour la construction de la ville sur la ville à plusieurs titres : plus de 50 % du pipeline tertiaire de Covivio consistent en des opérations de restructuration, le Groupe densifie également son parc résidentiel allemand et transforme des anciens bureaux en logements avec 800 logements dans le pipeline).

La proximité des actifs de Covivio aux aires protégées et les risques associés aux mesures de protection de ces espaces

En 2024, Covivio a analysé la proximité de ses 1 641 sites vis-à-vis des aires protégées, en continuité d'analyses similaires menées en 2015, 2017 et 2020 sur des périmètres plus restreints. L'étude révèle qu'une part significative des actifs du Groupe est située à proximité de ces zones clés pour la biodiversité : 42 % des sites sont localisés à moins d'1 km d'une aire protégée, 25 % à moins de 500 m et cinq sites se trouvent directement à l'intérieur de zones protégées. Les résultats de cette étude sont détaillés plus bas en section 3.2.4.5.

Cette proximité importante confère à Covivio une responsabilité particulière en matière de préservation de la biodiversité, en particulier pour les sites les plus proches ou intégrés dans les aires protégées (alignement avec la réglementation, élaboration de plans d'action visant à réduire et minimiser les impacts potentiels liés à l'exploitation du lieu, formation des équipes Covivio et sensibilisation des occupants, etc.). Ces sites constituent également une opportunité de renforcer les liens avec les acteurs locaux engagés dans la préservation de la nature et d'ancrer l'engagement du Groupe en faveur de la biodiversité à l'échelle locale. Par ailleurs, au-delà de l'atténuation des impacts négatifs, il est pertinent de réfléchir aux moyens dont Covivio dispose pour contribuer au maintien, voire à la restauration, des espaces naturels et des trames vertes, bleues et noires.

Le CBS, un outil de mesure de l'impact biodiversité des projets

Covivio a choisi, en partenariat avec le bureau d'études ARP Astrance, d'élaborer son propre indicateur, capable d'intégrer les espaces verts et leurs valeurs sociales sur les sites en exploitation. Le CBS (Coefficient de Biotope par surface) de Covivio se base sur la littérature scientifique et sur la méthodologie CBS utilisée par des acteurs du secteur, en particulier celle mise au point par la ville de Berlin. L'indicateur décrit le rapport entre les surfaces éco socio aménageables (surfaces non imperméabilisées favorables à la biodiversité et à la biophilie) et la surface totale du site. Ainsi, à chaque type de surface est attribuée une pondération en fonction de son intérêt pour la biodiversité, l'échelle de pondération allant de 0 à 1,2 (0 représentant des surfaces imperméabilisées et 1,2 des surfaces à un intérêt écologique fort). Le CBS de Covivio intègre huit types de surfaces différentes ainsi que 17 éléments de bonus (panneaux de sensibilisation, nichoirs, prairies fleuries, etc.). Ces bonus s'alignent sur les enjeux de Covivio, permettant d'intégrer les notions de valeur biophilique, de services écosystémiques, de biodiversité et de gestion écologique des espaces verts. La valeur du CBS permet de comparer les sites dans leur état actuel avec des scénarios d'aménagement, ou bien de comparer, pour un même site, des données d'une année sur l'autre.

Ressources forestières

Dans le cadre de ses opérations, tant en phase développement qu'exploitation, Covivio s'engage à utiliser des produits forestiers (bois, papier) provenant de forêts gérées durablement, en ayant recours aux labels PEFC ou FSC. Le Groupe rappelle notamment cet engagement à ses parties prenantes dans le cadre des chartes chantiers à faible nuisance ou dans les commandes passées avec ses fournisseurs sur son périmètre *Corporate*.

2. Actions liées au pilier 2 – Réduire la consommation de ressources

Les actions mises en œuvre visent à répondre aux objectifs clés du pilier (détaillés en 3.2.4.4), à savoir :

- - 40 % des émissions de GES (ESRS E1) ;
- 100 % des actifs avec des certifications environnementales (Section Enjeux sectoriel) ;
- - 25 % de consommation d'énergie (base 2019) (ESRS E1) ;
- doubler la production d'énergie solaire sur le patrimoine Groupe (ESRS E1) ;

- utilisation de matériaux recyclés : [30] % d'acier, [30] % d'aluminium et [30] % de ciment par m² construit [à préciser après diagnostic complet] (ESRS E5).

Ce pilier étant fortement interconnecté avec les autres ESRS, les actions qui y sont liées sont détaillées dans les différentes sections.

3. Actions liées au pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville

Les actions mises en œuvre visent à répondre aux objectifs clés du pilier (détaillés en 3.2.4.4), à savoir :

- 90 % des nouvelles constructions ayant un impact positif sur la biodiversité (c'est-à-dire CBS amélioré) ;
- gain net de biodiversité sur les 20 plus grandes emprises du portefeuille en gestion directe.

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.

Passer du zéro artificialisation nette à la biodiversité positive

Depuis 2022, le CBS a été mesuré sur cinq projets livrés ou en cours, correspondant à ¾ des projets livrés ces deux dernières années et une emprise au sol totale de 18 569 m². Sur ces projets, menés exclusivement en milieu dense urbanisé, le CBS est multiplié par 3,3 par rapport à la situation initiale (état au 30/06/2024).

Le programme d'aménagements extérieurs mis en œuvre sur le projet So Pop a permis de multiplier le CBS par 3,8 par rapport à l'état avant travaux. 4 000 m² de jardins, patios et terrasses ont ainsi été créés. Pour exploiter le potentiel biodiversité de cet actif, une démarche BiodiverCity Life (en exploitation) a été lancée. So Pop est ainsi le premier site Covivio à avoir obtenu ce label en juillet 2024.

Sensibiliser les locataires aux enjeux biodiversité

Le Groupe s'appuie sur une démarche partenariale forte avec ses clients pour œuvrer en faveur de la transition environnementale. L'ensemble des actions de sensibilisation est décrit dans l'ESRS S4, section 3.3.4.3.3 parmi lesquelles la mise en place de clauses vertes dans les baux, l'organisation de Comités Développement Durable, la sensibilisation dans le cadre d'une démarche de sobriété, etc. Covivio souhaite désormais renforcer la sensibilisation sur les enjeux nature en s'appuyant sur ces canaux existants (objectif 21 de la stratégie).

Favoriser la biodiversité sur notre patrimoine existant : le cas du résidentiel allemand

Les hôtels à insectes déployés par Covivio Immobilien apportent une contribution précieuse à la protection de l'environnement et une aide à la sensibilisation à la biodiversité. Ces hôtels peuvent être installés dans une grande diversité d'endroits (par exemple dans des prairies fleuries) et abritent ainsi des abeilles sauvages, des papillons et d'autres insectes utiles au développement des écosystèmes. Les hôtels à insectes fournissent également un soutien à l'hibernation pendant les mois d'hiver. Covivio Immobilien a d'ores et déjà créé plus d'une vingtaine de zones de prairies fleuries sur ses sites de Rhénanie-du-Nord-Westphalie et de Berlin, en favorisant le recours à des plantes respectueuses des abeilles et des insectes, en privilégiant des plantes faciles à entretenir à long terme.

Covivio Immobilien prévoit également un projet de « Tiny Forest » dans le quartier Knappenviertel à Oberhausen. Ce concept d'Akira Miyawaki est une méthode innovante visant à développer des écosystèmes sur des espaces réduits, se prêtant à des zones à faible valeur écologique à l'état initial en insistant sur la régénération des sols et des plantations denses.

S'impliquer dans des initiatives sectorielles

Développé par le Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI), le label BiodiverCity [1] construction évalue et promeut les opérations de construction qui prennent en compte et valorisent la biodiversité dans les zones urbaines. L'obtention du Label implique notamment l'intervention d'un écologue et le suivi d'un référentiel technique construit avec des experts de la biodiversité. En 2024, 65 % du pipeline Bureaux France s'inscrit dans la démarche de labellisation BiodiverCity. En Italie, le premier site labelisé BiodiverCity est The Sign, à Milan, développé par Covivio.

> Au total, 155 000 m² de surfaces de bureaux de Covivio en cours de développement ou déjà livrées vont ainsi bénéficier du label BiodiverCity® ou EcoJardin.

En 2021, Covivio a rejoint l'initiative Act4nature International [2], une initiative lancée en 2018 par l'association française des Entreprises pour l'Environnement, ayant pour objectif de mobiliser les entreprises sur la question de leurs impacts directs et indirects, leurs dépendances et leurs possibilités d'action en faveur de la nature. À cette occasion, Covivio a souscrit aux dix engagements communs [3] et s'est fixé des objectifs individuels intégrés à sa stratégie et reconnus comme SMART (spécifique, mesurable, additionnel, réaliste, temporellement encadré) par le comité international d'Act4nature (réseaux d'entreprise, ONG et organismes scientifiques). Covivio a ainsi rendu publics ses engagements individuels à l'occasion du lancement du Sommet européen Business & Nature en novembre 2021. Ceux-ci viennent compléter les objectifs précédemment inclus dans le plan d'actions RSE du Groupe et prévoient de recourir à de nouveaux indicateurs : mesure des impacts des développements sur la biodiversité d'ici fin 2022, gain net de biodiversité sur 100 % des opérations d'ici fin 2025, etc.

3.2.4.3.2 Ressources allouées à la biodiversité et à la protection des écosystèmes

Il reste difficile d'appréhender les ressources allouées à la biodiversité tant le sujet est lié à d'autres enjeux. Il est toutefois possible d'identifier différents types de ressources directement en lien avec la préservation de la biodiversité :

- **Ressources humaines :** en interne avec la Direction du Développement Durable et les opérationnels travaillant à la mise en œuvre du plan d'actions. L'élaboration de la stratégie Nature a mobilisé environ une trentaine d'interlocuteurs en interne, à l'échelle européenne.

(1) https://cibi-biodivercity.com/biodivercity/
(2) https://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2021/11/COVIVIO-VF-2.pdf
(3) https://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2022/05/A4-act4nature-international-04-22.pdf

- **Ressources financières liées à l'accompagnement :** les frais d'étude et de conseil sont évidemment nécessaires à différents niveaux. D'une part, à l'échelle d'un projet de développement dans le cadre de la mise en œuvre des principes de la Charte Biodiversité avec un écologue ou du label BiodiverCity (entraînant des frais de labélisation) par exemple, ou à l'échelle d'une mission spécifique comme avec Arp Astrance afin de mettre au point l'indicateur CBS pour Covivio. D'autre part, à plus long terme, comme cela a été le cas sur la stratégie Nature pour laquelle Covivio a mandaté le cabinet Utopies afin de bénéficier de son expertise en matière de biodiversité mais également de management du changement.
- **Ressources financières liées aux aménagements :** la prise en compte de la biodiversité sur site (patrimoine en exploitation ou développement) nécessite des aménagements particuliers sur les espaces extérieurs en suivant les recommandations des principes de la charte et, le cas échéant, de l'écologue du projet.

Fil rouge, le cas de l'Atelier

Le budget lié aux aménagements extérieurs et à l'environnement a représenté environ 3 % du budget travaux. Le plan paysager intègre la démarche Covivio de conception des espaces verts et la démarche BiodiverCity mise en œuvre sur ce site, qui accueille le nouveau siège européen du Groupe. Ces travaux ont permis la création de 1 000 m2 d'espaces extérieurs dont près de la moitié d'espaces végétalisés.

3.2.4.3.3 Mécanismes de compensation

Covivio ne met pas directement en œuvre des mesures de compensation *ex-situ* dans le cadre de ses projets (exemple : financement de projets de reboisement par un tiers pour compenser l'artificialisation générée sur un projet). Les calculs effectués en matière d'artificialisation sont faits à l'échelle d'un site, il est donc entendu, en lien avec la réglementation, que toute opération générant l'artificialisation d'une surface devra être compensée par l'aménagement d'espaces verts d'une surface équivalente ou supérieure. Il est à noter que la majorité des opérations de développement du Groupe sont effectuées dans des zones urbanisées.

3.2.4.4 Cibles liées à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-4)

Objectifs de la stratégie Nature

Pour chaque pilier de la stratégie, Covivio a défini des objectifs permettant de couvrir les impacts, risques et opportunités identifiés. Des étapes intermédiaires ont été identifiées dans le déploiement de chaque action, conduisant à différer le lancement de certains objectifs, considérant que l'état actuel des connaissances n'était pas suffisant ou que la réalisation d'un autre objectif du plan était un prérequis.

Ce plan d'action reprend également des objectifs climat (ESRS E1), liés à l'eau (ESRS E3) ou à la gestion des déchets et l'économie circulaire (ESRS E5). Pour y parvenir, Covivio doit mobiliser l'ensemble de sa chaîne de valeur, à commencer par ses collaborateurs (ESRS S1), lesquels ont été impliqués dans l'élaboration de ce plan, mais aussi ses fournisseurs (ESRS S2), la communauté, notamment en lien avec les services écosystémiques rendus par la nature (ESRS S3) et ses clients (ESRS S4). Cette vision holistique s'impose donc pour assurer la cohérence de cette stratégie et traiter les différents IRO qui y sont liés.

Pilier 1 – Éviter la dégradation des habitats naturels

Objectif	Lancement	Échéance	Situation au 31/12/2024	Périmètre	Lien avec les IRO
Connaître l'impact direct des actifs sur les espaces naturels					
#1 **Suivi d'indicateurs d'artificialisation (dont le CBS*) sur 100 % du pipeline (au 31/12/N)**	**Lancé**	**Fin 2025**	**75 % des projets livrés ces deux dernières années**	**Développement (tertiaire et résidentiel)**	**Impacts** : Changement d'usage du sol. **Risques** : Obligation de respecter la réglementation liée à la limitation de l'urbanisme, à l'artificialisation des sols et à la protection des espaces naturels (ex : Objectif de 30 % d'aires protégées du CDB, corridors verts et bleus, etc.).
#2 **100 % des actifs couverts par le référencement des actifs situés à proximité des espaces naturels**	**Lancé**	**Fin 2024**	**Réalisé**	**Exploitation – Groupe**	
Dissocier le développement immobilier de la dégradation des espaces naturels					
#3 **0 % d'artificialisation nette (solde au niveau du pipeline engagé, cumulatif à partir du 01/01/2024 sur le pipeline à conserver)**	**2026-2028**	**Évaluation annuelle**	**Non calculé**	**Développement (tertiaire et résidentiel)**	**Impacts** : Changement d'usage du sol, changement climatique. **Risque** : Obligation de respecter la réglementation liée à la limitation de l'urbanisme, à l'artificialisation des sols et à la protection des espaces naturels (ex : Objectif de 30 % d'aires protégées au sens de la Convention sur la Diversité Biologique (CDB), corridors verts et bleus, etc.). **Opportunité** : Nouveau marché de rénovation et de la déconstruction, en lien avec les politiques de zéro artificialisation nette.
#4 **Favoriser la restructuration plutôt que la démolition/reconstruction : au moins 30 % des Capex de développement liés à de la restructuration ou de la surélévation**	**2026-2028**	**Fin-2028 et permanent ensuite**	**33 % de rénovation (Capex de développement, hors résidentiel)**	**Groupe**	
Mettre en œuvre une norme de traçabilité pour les matériaux clés					
#5 **Structurer un processus de traçabilité des principaux matériaux de construction (béton, verre, acier, etc.) utilisés dans les opérations**	**2024-2026**	**Fin 2026**	**À lancer**	**Développement (tertiaire et résidentiel)**	**Impacts** : Changement d'usage du sol, changement climatique, surexploitation de la ressource en eau et pollutions. **Risques** : • Obligation de démontrer que les achats de matières premières sont compatibles avec la réglementation zéro déforestation importée pour les marchandises importées en Europe (le bois et le caoutchouc sont déjà couverts, la réglementation pourrait être étendue aux produits miniers). • Perturbation des chaînes d'approvisionnement et pénuries de matériaux dues à des événements extrêmes (ex., pénuries de bois dues à des incendies de forêt, parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique).
#6 **Renforcer la politique d'Achats Responsables en intégrant et en déployant de nouveaux critères pour les matériaux clés (recyclés, à faible teneur en carbone, origine, etc.)**	**2026-2028**	**Fin 2028**	**À lancer**	**Groupe (avec un focus particulier sur les activités de développement)**	

Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources

Objectif	Lancement	Échéance	Situation au 30/09/2024	Périmètre	Lien avec les IRO
Détenir des bâtiments exemplaires permettant aux clients de réduire leurs consommations d'eau et d'énergie					
#7 - 40 % d'intensité carbone par m² détenu (scope 1, 2 et 3, année de référence 2010)	**Lancé**	**Fin-2030**	**- 28 % à fin 2024**	**Groupe**	**Impact :** Changement climatique. **Risque :** Renforcement des réglementations concernant les émissions de GES des activités des entreprises. **Opportunité** : Aides financières associées à l'installation de panneaux solaires ou de toitures végétalisées.
#8 100 % du patrimoine *Core* et 100 % des nouveaux projets certifiés sur le plan environnemental	**Lancé**	**Fin 2025 et permanent**	**98,5 % sur le parc** **100 % sur le pipeline**	**Groupe**	**Opportunité** : Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.).
#9 - 25 % de consommation d'énergie en 2030 (base 2019) > tertiaire uniquement > à réajuster en 2024	**Lancé**	**Fin-2030**	**- 30 % à fin 2024**	**Groupe**	**Impact :** Changement climatique. **Risque :** Renforcement des réglementations concernant les émissions de GES des activités des entreprises. **Opportunité** : Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.).
#10 - 10 % d'intensité moyenne eau sur le périmètre de contrôle opérationnel (base 2019) **Et respect des seuils fixés par portefeuille (en m³/m²/an)**	**2024-2026**	**Fin-2030**	**- 29 % (Bureaux) / -24 % (Hôtels)**	**Groupe**	**Impact :** Surexploitation de la ressource en eau. **Risques** : • Conflits locaux liés à l'utilisation de l'eau, pendant la phase de construction et la phase d'utilisation des bâtiments. • Pénuries locales d'eau potable. **Opportunité** : Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.).
#11a Utiliser de l'électricité avec garanties d'origine renouvelable pour 100 % du périmètre opérationnel	**Lancé**	**Fin-2025 et permanent**	**86 %**	**Contrôle opérationnel (Bureaux**	**Impact :** Changement climatique. **Risque :** Renforcement des réglementations concernant les émissions de GES des activités des entreprises. **Opportunité** : Aides financières associées à l'installation de panneaux solaires ou de toitures végétalisées.
#11b Doubler la production d'énergie solaire sur le patrimoine Groupe par rapport à 2023	**2024-2026**	**Fin 2030**	**1,3 GWh en 2024**	**Groupe**	**Impact :** Changement climatique. **Risque :** Renforcement des réglementations concernant les émissions de GES des activités des entreprises. **Opportunité** : Aides financières associées à l'installation de panneaux solaires ou de toitures végétalisées.
Réduire la dépendance à l'égard des nouvelles matières premières					
#12 Suivi de la consommation des matériaux ayant le plus grand impact sur au moins 80 % des nouvelles opérations de développement (par exemple, le béton, le verre, l'acier et l'aluminium).	**2024-2026**	**Fin-2026**	**À lancer**	**Développement (tertiaire et résidentiel)**	**Impacts** : • Changement d'usage du sol, changement climatique • Surexploitation de la ressource en eau et pollutions **Risques** : • Création et augmentation de la taxe carbone affectant les prix d'importation des matériaux (ex. le ciment dans le cadre du nouvel ETS** de l'UE). • Perturbation des chaînes d'approvisionnement et pénuries de matériaux dues à des événements extrêmes (ex., pénuries de bois dues à des incendies de forêt, parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique). ETS** : *Emissions Trading System*
#13 Développement de l'utilisation de [30] %* d'acier recyclé, [30] %* d'aluminium recyclé et [30] %* de béton bas carbone et augmentation des volumes de matériaux recyclés par m² construit (*à identifier après diagnostic).	**2026-2029**	**Fin-2030 et permanent**	**À lancer**	**Développement (puis exploitation)**	**Impacts et risques** : Similaires au précédent. **Opportunité** : Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.)
#14 Développement de partenariats avec des acteurs clés du secteur de la réutilisation et des matériaux durables, par pays	**2024-2026**	**Permanent**	**Mise en place d'un Groupe de travail dédié**	**Groupe**	**Impacts, risques et opportunités** : Similaires au précédent + **Opportunité** : Nouveau marché de rénovation et de la déconstruction, en lien avec les politiques de zéro artificialisation nette.
#15 Mise en œuvre de diagnostics des ressources pour toutes les opérations de démolition à grande échelle (> 5 000 m² de surface locative) et engagement à conserver/réutiliser **(*in-situ* ou *ex-situ*) 30 % des matériaux (calcul en masse)**	**2026-2029**	**Fin-2030 et permanent**	**Diagnostic sur Bobillot**	**Développement (tertiaire et résidentiel)**	**Impacts, risques et opportunités** : Similaires au précédent.

Pilier 3 : Contribuer à l'amélioration de la biodiversité dans les villes

Objectif	Lancement	Échéance	Situation au 30/09/2024	Périmètre	Principales étapes
Avoir un impact positif sur la biodiversité dans 100 % des opérations					
#16 Amélioration du CBS après le projet par rapport à la situation avant le projet pour 90 % des nouvelles constructions.	**2024-2026**	**Fin 2025**	**CBS x3,3 sur les projets analysés (75 % des livraisons 2022-2023)**	**Développement (tertiaire et résidentiel)**	**Impacts** : Changement d'usage du sol. **Risque** : Obligation de respecter la réglementation liée à la limitation de l'urbanisme, à l'artificialisation des sols et à la protection des espaces naturels (ex : Objectif de 30 % d'aires protégées du CDB, corridors verts et bleus, etc.). **Opportunité** : Utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes (sur la base des diagnostiques écologiques).
#17 Gain net de biodiversité (basé sur des indicateurs tels que la quantité de zones végétalisées créées, les zones dévégétalisées, la prise en compte des corridors verts et sombres, etc.) sur les 20 plus grandes emprises du portefeuille en gestion directe (périmètre à définir après un screening du portefeuille).	**2026-2029**	**Fin 2030**	**Pas encore lancé**	**Exploitation (sous gestion directe) – Groupe**	
Promouvoir une culture de la nature au sein des équipes					
#18 100 % des membres de la Direction formés aux questions de biodiversité du secteur	**2024-2026**	**Fin-2025 et permanent**	**Fait en 2024 *via* la préparation de ce plan**	**Groupe**	
#19 Inclusion d'écologues dans 100 % des projets de développement/ rénovation à grande échelle (> 5 000 m² de surface locative) ET sensibilisation des équipes opérationnelles aux enjeux de la biodiversité.	**2024-2026**	**Fin-2026 et permanent**	**Référents biodiversité en France**	**Développement (tertiaire et résidentiel)**	**Opportunité** : Utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes (sur la base des diagnostiques écologiques).
#20 100 % des nouvelles opérations examinées par le Comité d'Investissement font l'objet d'une évaluation de la biodiversité (acquisition ou développement).	**2025-2026**	**Fin-2026 et permanent**	**À lancer**	**Groupe**	**Impacts** : Changement d'usage du sol. **Opportunités** : • Nouveau marché de rénovation et de la déconstruction, en lien avec les politiques de zéro artificialisation nette. • Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.).
Impliquer les clients et les parties prenantes dans les questions de biodiversité					
#21 Sensibiliser les clients sur des sujets liés au climat et à la nature et inclure ces sujets dans les baux tertiaires (biodiversité, climat, eau, exigences en matière de gestion des espaces verts comme le recommande le label BiodiverCity, etc.)	**2025-2029**	**Fin-2026 et permanent ensuite**	**Sensibilisation lancée sur les enjeux climat et eau**	**Groupe**	

3.2.4.5 Indicateurs d'impact concernant l'altération de la biodiversité et des écosystèmes (E4-5)

Les indicateurs d'impact liés à la biodiversité sont présentés à la section 3.2.4.1 et sont de deux ordres :

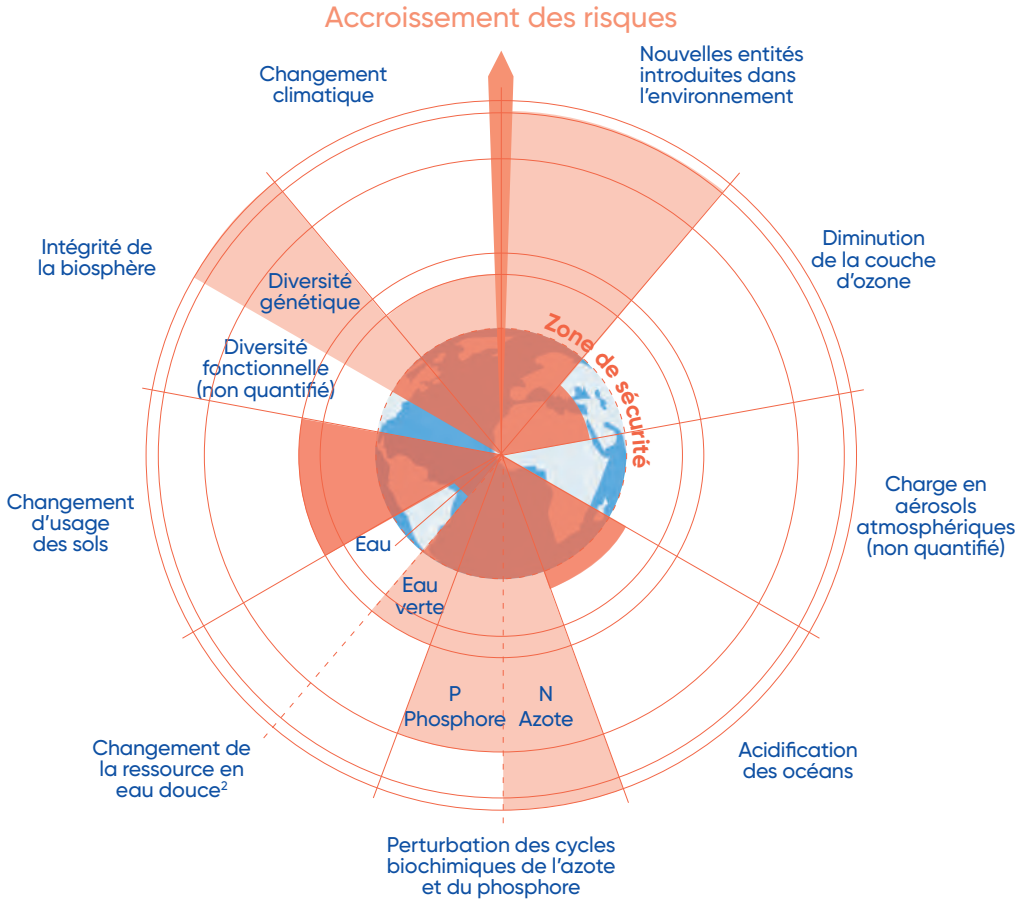
- une analyse à la maille actif avec le CBS (Coefficient de Biotope par Surface) pour mesurer l'impact des opérations sur la biodiversité à l'échelle d'un site ou d'un projet de développement ;
- une analyse à la maille portefeuille et Groupe avec le GBS (*Global Biodiversity Score*) qui permet de déterminer l'impact de Covivio sur la biodiversité en prenant en compte l'ensemble de ses activités et de sa chaîne de valeur. Résultats : Impacts statiques terrestres : 48 MSA.km^2 ; Impacts statiques aquatiques : 11 MSA.km^2 ; Impacts dynamiques terrestres : 2 MSA.km^2.

La prise en compte des limites planétaires

Les limites planétaires quantifient les risques que les perturbations anthropiques font peser sur la planète : pour neuf grands processus impliqués dans le fonctionnement du « système Terre », les scientifiques (1) définissent neuf limites. Franchir chaque limite augmente le risque de déstabiliser l'environnement planétaire de manière irréversible, avec des impacts majeurs pour les êtres vivants et les sociétés humaines. Parmi ces limites, on retrouve l'érosion de la biodiversité ainsi que d'autres phénomènes accélérant eux aussi la perte de biodiversité : le changement climatique, les pollutions, le changement d'usage du sol, etc.

(1) Les limites planétaires ont été définies et son suivies par le StockholmResilience Center depuis 2009 https://www.stockholmresilience.org/research/planetary-boundaries.html

Les limites planétaires en 2023



² Utilisation de l'eau bleue (les lacs, les rivières et les nappes souterraines) / l'eau verte (humidité des sols).

L'objectif de réduction des émissions de GES de Covivio est validé par l'initiative SBT (SBTi), permettant de valider l'alignement avec la limite planétaire relative au changement climatique. Conscient des nombreuses interactions entre l'ensemble des dimensions environnementales que recoupent les limites planétaires, Covivio a choisi d'étendre le périmètre et la portée des objectifs de sa stratégie. La stratégie Nature du Groupe inclut désormais des objectifs sur la réduction des impacts du Groupe sur l'eau, les sols, le climat, l'utilisation des ressources et l'économie circulaire ainsi que la biodiversité. La stratégie Nature du Groupe inclut désormais des objectifs sur la réduction des impacts du Groupe sur l'eau, les sols, le climat, l'utilisation des ressources et l'économie circulaire ainsi que la biodiversité.

Covivio analyse actuellement l'alignement de ses objectifs climatiques avec le nouveau référentiel Immobilier de l'initiative SBT (version draft). Dans un second temps, le Groupe étudiera la possibilité de se fixer des objectifs validés par le SBTN, notamment sur l'usage des sols et l'eau.

Rapport de cartographie biodiversité du patrimoine de Covivio

Covivio se conforme depuis plusieurs années à la version G4 de la *Global Reporting Initiative* (GRI). Dans ce cadre, en 2015, une évaluation de la performance des sites par rapport aux indicateurs GRI a été réalisée sur 16 sites de bureaux. Étendue à 157 sites (échantillon des portefeuilles tertiaires et résidentiel dans chaque pays), cette étude a été mise à jour en 2017 et 2020. Ces travaux ont permis de répondre aux indicateurs GRI 304-1 (sites opérationnels dans ou à proximité des aires protégées et zones riches en biodiversité) et 304-4 (liste des espèces menacées dans les zones affectées par les activités). Ils sont présentés en synthèse dans le Rapport de performance durable 2020 de Covivio, publié en 2021 (pages 92 et 93). Les principales conclusions peuvent être ainsi résumées :

- sites opérationnels se situant dans des aires protégées ou riches en biodiversité ou y étant adjacents (Disclosure GRI 304-1). 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). Conclusion : sur le critère 304-2, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante » ;
- habitats protégés ou restaurés (Disclosure GRI 304-3). Conclusion : sur le critère 304-3, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Performante » à « Très performante » ;
- impact des sites sur les espèces figurant sur les listes rouges de l'UICN (Disclosure GRI 304-4). Conclusion : sur le critère 304-4, l'activité de Covivio peut être considérée comme « Très Performante ».

L'étude réalisée en 2024 et présentée ci-après va plus loin en étudiant la proximité de l'ensemble des sites de Covivio en Europe vis-à-vis d'aires protégées ou plus généralement de zones de biodiversité sensibles en Europe, afin d'identifier les sites à fort enjeu sur la biodiversité locale et de mettre en œuvre des mesures associées.

1. Éléments méthodologiques

Périmètre : L'étude porte sur l'ensemble des 1 641 sites de Covivio détenus au 30/06/2024, classifiés selon la typologie suivante :

- 510 sites dits « commerciaux », couvrant les bureaux avec des implantations en France, Italie et Allemagne et les hôtels ;
- 1 131 sites dits « résidentiels » situés en Allemagne (regroupements effectués à l'échelle de quartiers).

Ces sites sont répartis dans 12 pays européens, avec une concentration de plus de 90 % des sites dans trois pays principaux : l'Allemagne, la France et l'Italie. Les sites situés hors de ces trois pays sont tous des hôtels.

Définition des zones de biodiversité sensible : L'étude s'est basée sur un recoupement des coordonnées GPS des sites Covivio avec la base de données WDPA (*World Database on Protected Areas*), recensant :

- les aires protégées soumises à une réglementation spécifique et/ou ayant un statut de protection à l'échelle nationale, européenne ou internationale : zones Natura 2000, sites RAMSAR (zones humides), parcs nationaux et régionaux, réserves de biosphère, etc. ;
- les autres mesures de conservation efficaces par zones (AMCEZ) : aires géographiques « réglementées et gérées de façon à obtenir des résultats positifs et durables à long terme pour la conservation » bien qu'elles ne soient pas considérées comme des aires protégées (ex : zones gérées par des peuples autochtones, réserves militaires avec restrictions d'accès, etc.).

Du fait de la grande diversité d'aires protégées propres à chaque pays et intégrées dans la base de données WDPA, seules les principales typologies d'aires protégées qui sont ressorties de l'étude sont présentées dans la liste suivante. Les zones de conservation (AMCEZ) ne sont pas ressorties de l'étude et ne sont donc pas intégrées dans la liste.

Méthodologie : La réalisation de la présente étude permet d'identifier les sites à fort enjeu pour la biodiversité en superposant la carte des actifs Covivio avec celles des zones protégées/conservées sur le territoire européen. Réalisé par le cabinet UTOPIES, ce travail s'articule autour de 3 étapes.

Étape 1 : Collecte des informations

- Coordonnées GPS des actifs de Covivio : tri par activité (résidentiel, commercial Allemagne, Italie et France, hôtels) et localisation (pays, région).
- Coordonnées des aires protégées et conservées issues de la base de données *World Database on Protected Areas*.

Étape 2 : Analyse et traitement des informations

- Rapprochement et superposition des informations à partir du registre des sites fourni par Covivio et de la base de données WDPA avec les techniques de calcul géospatial (Python, Geopandas, RTree) : calcul de la distance entre chaque site Covivio et l'ensemble des aires protégées situées dans un rayon de 10 km, en prenant le point le plus proche de l'aire protégée comme référence.
- Catégorisation des sites de Covivio selon leur proximité avec l'aire protégée/conservée la plus proche sur la base des seuils suivants : Dans une aire protégée/conservée/A moins de 500 m/Entre 500 m et 1 km/Entre 1 km et 5 km/A plus de 5 km d'une aire protégée. (1)
- Analyse des résultats selon ces catégories, par pays et par type de site (Résidentiel, Bureaux, Hotels).

Étape 3 : Formalisation du rapport d'étude

2. Résultats

Sur l'ensemble des 1 641 sites de Covivio, plus de 25 % se situent dans ou à moins de 500 m d'une aire protégée et 17 % supplémentaires se situent entre 500 m et 1 km d'une aire protégée. **Au total, 42 % des sites de Covivio se situent à moins d'1 km d'une aire protégée.** Ces sites se concentrent dans les 7 pays suivants : France, Allemagne, Italie, Espagne, Grande Bretagne, Belgique et Pologne. **L'Allemagne et la Grande Bretagne se distinguent avec près de la moitié de leurs actifs concernés.** Dans un premier temps, les résultats sont présentés en proportion de nombre de sites et non en surface pour avoir une vision globale de l'exposition de Covivio à des sites ayant potentiellement un impact négatif sur les zones sensibles en termes de biodiversité. Ce diagnostic sera ensuite décliné en surface en 2025 afin de prioriser les actions à conduire.

Cinq sites se situent spécifiquement au sein d'une aire protégée :

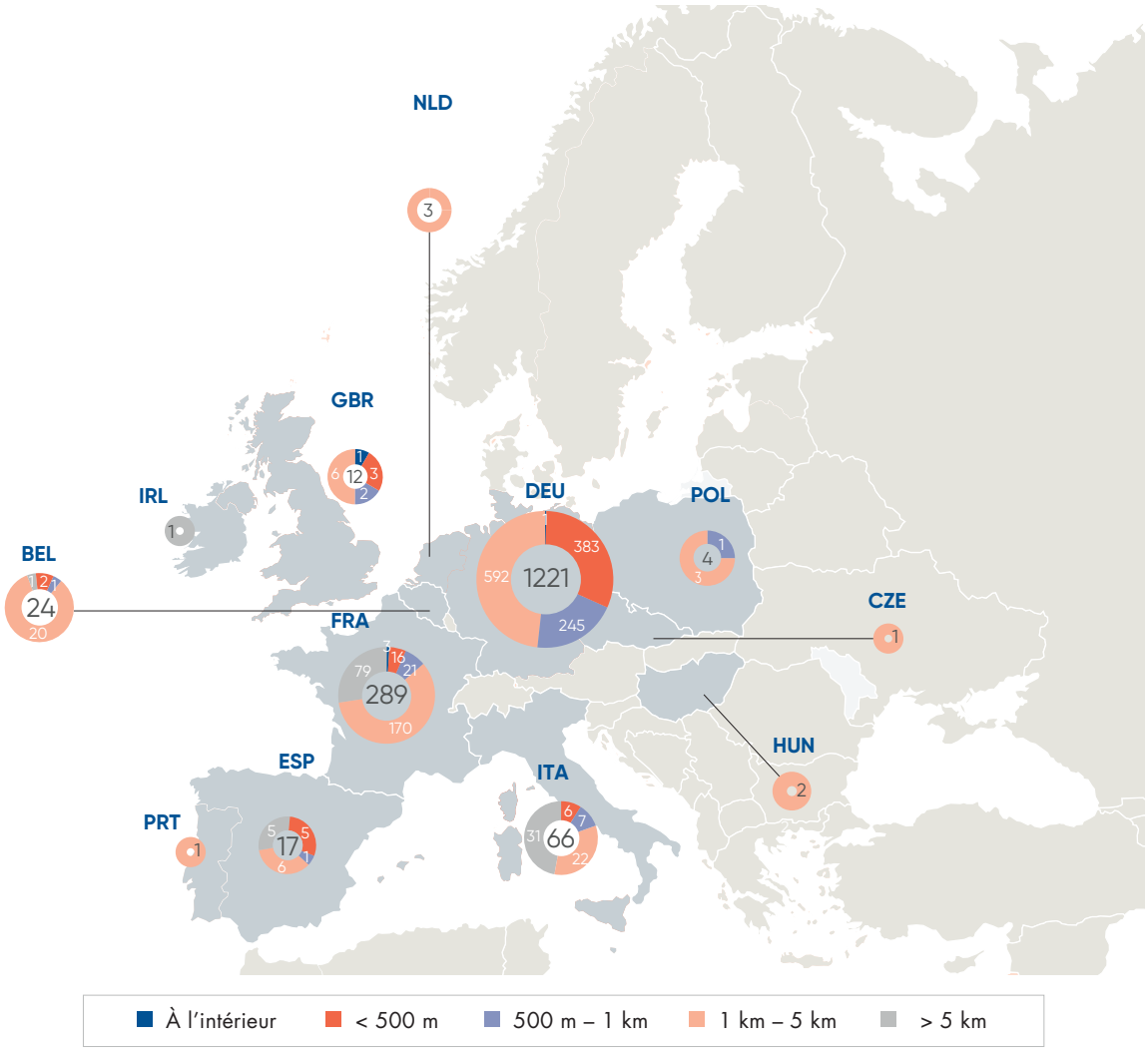
- trois sites en France ;
- un site en Grande Bretagne ;
- un site en Allemagne.

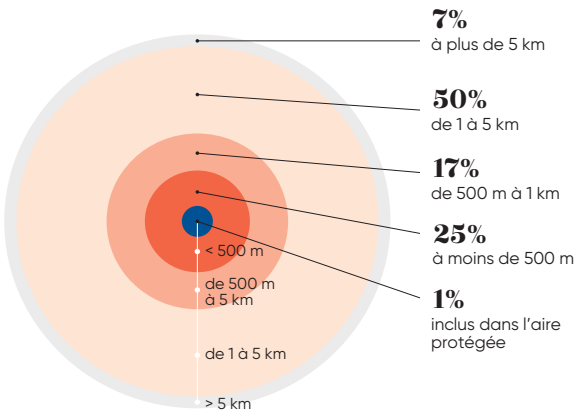
Il s'agit notamment d'hôtels et d'actifs résidentiels.

À l'échelle européenne, la majorité des actifs de Covivio (plus de 900 sites soit 58 %) se situent à plus d'1 km d'une zone protégée mais seulement 7 % à plus de 5 km.

(1) La présente étude identifie les actifs à enjeux en termes de biodiversité à l'aune de leur proximité aux aires protégées/conservées. À ce titre, elle n'intègre pas les impacts potentiels des actifsCovivio sur la biodiversité au-delà de 5 km (pollutions des eaux, émissions de composés organiques volatils, etc.).

Carte de la répartition des sites de Covivio selon leur distance à des aires protégés et selon les pays





Au regard de ces résultats, Covivio analyse de plus près les sites en question pour :

- identifier précisément les réglementations s'appliquant au sein des aires protégées concernées et de s'assurer que le site s'y conforme ;
- mener une évaluation d'impact environnemental pour évaluer les effets actuels et potentiels du projet sur les écosystèmes ;
- élaborer et déployer un plan d'action local visant à réduire et minimiser les impacts potentiels liés à l'exploitation du lieu (mobilité durable, énergie et gestion des ressources, respect des périodes sensibles, etc.).

Ces sites peuvent également être des espaces privilégiés pour sensibiliser et former les équipes Covivio ainsi que les occupants aux enjeux de préservation de la biodiversité locale dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie Nature.

3.2.4.6 Effets financiers attendus des risques et opportunités matériels liés à la biodiversité et aux écosystèmes (E4-6)

Focus sur l'activité hôtelière au titre de l'objectif de protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes

L'Acte Délégué [1] relatif aux quatre autres objectifs environnementaux, dont la protection de la biodiversité, a été publié en juin 2023. Il introduit l'activité hôtelière dans le scope de la taxonomie. Cela signifie pour Covivio que le chiffre d'affaires généré par ses hôtels en exploitation est éligible à la taxonomie. Le calcul d'alignement, requis pour l'exercice 2024, nécessitera de respecter cinq conditions techniques incluant elles-mêmes des sous-critères détaillés :

- contribution aux activités de conservation ou de restauration ;
- plan d'action pour contribuer à la conservation de la nature ;
- chaîne d'approvisionnement et système de management environnemental durables ;
- exigences minimales pour qualifier la performance ;
- audit des informations mentionnées ci-dessus.

Covivio a initié en 2023 les premiers travaux d'analyse de ces critères afin de lancer une collecte d'information sur ses hôtels détenus en murs et fonds dès 2024 et être en mesure de publier de premières informations en 2025.

(1) https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202302486

3.2.5 Gestion des ressources et économie circulaire (ESRS E5)

Les objectifs de l'ESRS E5 sont de comprendre quelles ressources matérielles sont utilisées par l'entreprise tout au long de sa chaîne de valeur et comment elle intègre les principes de l'économie circulaire dans son modèle d'affaires.

L'économie circulaire est un système économique dans lequel la valeur des produits, matériaux et autres ressources de l'économie est maintenue aussi longtemps que possible, en améliorant leur utilisation efficace dans la production et la consommation et en favorisant le réemploi, réduisant ainsi l'impact environnemental de leur utilisation, minimisant les déchets et le rejet de substances dangereuses à tous les stades de leur cycle de vie.

Selon le plan d'action de l'UE en faveur de l'économie circulaire, la transition de l'économie européenne vers un modèle circulaire est une condition préalable pour atteindre l'objectif de neutralité climatique à l'horizon 2050 et éviter l'effondrement de la biodiversité.

La norme ESRS E5 s'appuie sur le cadre législatif européen existant, en particulier le plan d'action pour une économie circulaire, la directive-cadre sur les déchets et la stratégie industrielle pour l'Europe.

3.2.5.1 Impacts Risques et Opportunités de la gestion des ressources et de l'économie circulaire (IRO-1)

Covivio intègre les enjeux relatifs à l'économie circulaire et la gestion des ressources comme autant d'éléments de mise en œuvre de sa politique RSE. Le secteur du bâtiment est très impacté par la gestion des déchets. Tout d'abord, par la quantité de déchets produits par ses activités (46 millions de tonnes de déchets générés par la construction (hors travaux publics), soit 1,5 fois la production de déchets ménagers des Français) mais aussi par leur faible taux de valorisation (entre 40 et 60 %) [1]. La gestion des ressources est également primordiale puisque le secteur du bâtiment exploite 50 % des matières premières extraites en Europe.

Pour les activités de gestion de Covivio, les enjeux sont également importants. La pression réglementaire (par le biais de la loi AGEC en France – loi anti-gaspillage pour une économie circulaire) accroît les enjeux de développement de l'économie circulaire et la lutte contre le gaspillage.

Le sujet du gaspillage alimentaire recèle des enjeux à la fois environnementaux, économiques et sociaux. Sur les actifs détenus par Covivio, ce sujet prend une importance croissante essentiellement pour les immeubles de bureaux bénéficiant d'un restaurant d'entreprise et pour les hôtels disposant d'une restauration.

L'analyse de double matérialité réalisée à l'échelle du Groupe a fait ressortir les enjeux « Gestion des déchets sur son patrimoine exploitation » et « Promotion de l'économie circulaire et de la gestion des ressources dans le cadre de ses projets de développement » à des niveaux de matérialité assez différents, le premier ressortant comme non matériel et le second comme matériel pour Covivio. À l'issue de la déclinaison concernant Covivio Hotels, il a été décidé de rassembler ces deux enjeux, compte tenu de l'importance de la gestion des déchets dans l'exploitation d'un hôtel.

Tableau récapitulatif des IRO liés à l'ESRS E5

ESRS E5 – ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET GESTION DES RESSOURCES/MATÉRIAUX	
Description et mots clés	Utilisation des ressources et identification des ressources critiques Matériaux durables, biosourcés, recyclables, recyclés et réutilisables Engagement de la chaîne de valeur
Principaux impacts	Impact fort du secteur du bâtiment sur la production de déchets: 46 millions de tonnes de déchets sont générés par le BTP (hors travaux publics), soit 1,5 fois la production d'ordures ménagères en France, dont la quasi-totalité provient de travaux de démolition/réhabilitation. Seulement 40 à 60 % sont valorisés. Passage au tri à 7 flux sur les chantiers : métal, plastique, verre, bois et papier/carton + Déchets de fractions minérales : béton, briques, carrelages, céramiques ou pierres / Déchets de plaques de plâtre : plaques de plâtre, cloisons en nid d'abeille, dalles de plâtre ou carreaux. L'enjeu est très lié à l'activité de développement et de rénovation du Groupe, nécessitant une prise en compte de l'économie circulaire tout au long du projet. Impact positif: participation au développement de la filière de l'économie circulaire
Positionnement sur la chaîne de valeur	En amont, opérations directes et en aval
Principaux risques	Risque financier: difficile à estimer, mais le risque de difficulté d'approvisionnement de certaines ressources (bois) peut retarder les projets et accroître les coûts. Risque de réputation au niveau des projets : la. revalorisation devient un élément clé, y compris dans la communication des entreprises du secteur Un enjeu d'assurance non négligeable : la mise en place du réemploi peut être ralentie pour cette raison.
Matérialité	Matériel

(1) https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/dechets-du-batiment

ESRS E5 – GESTION DES DÉCHETS	
Description et mots clés	Assurer la collecte sélective sur les bâtiments Coût de la gestion des déchets
Principaux impacts	Obligations pour les entreprises. Cependant, l'impact sur l'environnement reste plus limité au niveau de Covivio. La gestion dépend des locataires, Covivio peut agir sur la sensibilisation. 72 % des Français déclarent trier leurs emballages à domicile, mais seulement 29 % le font sur leur lieu de travail ou dans les lieux publics. (1)
Positionnement sur la chaîne de valeur	En amont, opérations directes et en aval
Principaux risques	Les risques financiers sont plus limités : bien qu'il y ait une augmentation du coût de la gestion des déchets, il n'y a pas de risque pour la continuité de l'activité sauf pour des facteurs externes (comme une grève des éboueurs dans une commune). Ce risque est renforcé dans l'hôtellerie, avec un risque de réputation encore plus important compte tenu de l'aspect BtoC.
Matérialité	Matériel

Un travail collectif impliquant toute la filière

Dans le cadre des rénovations et restructurations d'immeubles, Covivio réalise des diagnostics de ressources permettant d'identifier produits, matériaux, équipements et déchets du projet et de définir leur potentiel de réemploi et de valorisation en priorisant les plus vertueux. En fonction des typologies d'immeubles, des partenariats sont noués avec des acteurs locaux, ce qui permet d'impliquer des associations œuvrant sur le territoire. Il s'agit notamment d'associations œuvrant dans le secteur de l'insertion professionnelle et de retour à l'emploi, compte tenu de l'importance des travaux de démontage, manutention, tri…

En outre, Covivio met en place des chartes chantiers à faibles nuisances sur ses programmes de construction et de rénovation. Celles-ci encadrent notamment les conditions de choix des matériaux et d'équipements, en incitant ses partenaires à recourir à des solutions de réemploi, réutilisation, recyclage. Elles organisent un cadrage ambitieux repris ensuite par les cahiers des charges et contrats.

Pour continuer à progresser, Covivio participe à des travaux concernant l'économie circulaire. Ils sont menés avec des associations (Alliance HQE-GBC, BBCA, Orée, IFPEB…), des fournisseurs et avec le monde universitaire. C'est ainsi qu'en 2020 le projet So Pop de Covivio a participé au test HQE Performance Économie Circulaire organisé par l'Alliance HQE-GBC ayant permis d'expérimenter l'analyse de flux de matières (MFA Bâtiment), qui permet de calculer les indicateurs de circularité sur l'ensemble de la durée de vie d'un bâtiment.

3.2.5.2 Politiques de gestion des ressources et d'économie circulaire (E5-1)

3.2.5.2.1 Accélérer la transition vers l'économie circulaire dans le cadre des opérations de développement

L'économie circulaire a pour objectif 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 ».

Pour Covivio, cela se traduit notamment par deux démarches importantes :

- Favoriser les restructurations plutôt que la démolition/reconstruction. Depuis plusieurs années, plus de la moitié des opérations tertiaires de Covivio consistent en rénovations. De telles opérations nécessitent ainsi de procéder à un curage soigné de l'immeuble à rénover en réalisant tout d'abord un diagnostic pour identifier les équipements ou matériaux potentiellement réemployables sur site en l'intégrant au futur projet ou hors site en les mettant à disposition sur des plateformes (don ou vente).
- Avoir une réflexion sur l'avenir du bâtiment, et ceci dès sa conception, pour s'assurer de sa capacité d'adaptation et de flexibilité pour intégrer les nouveaux usages. Cette étape est clé dans l'allongement de la durée de vie de l'actif, permettant notamment une réversion plus facile d'un actif de bureaux en résidentiel par exemple.

Chaque Direction du Développement (France, Allemagne, Italie) s'assure de la mise en place d'une gestion raisonnée et durable des ressources dans les projets. Lorsque les actifs sont en exploitation, la Direction des Opérations continue d'optimiser la gestion des ressources.

Économie circulaire : le cas du chantier Bobillot à Paris

Le curage du site de Bobillot à Paris a fait l'objet d'un travail préparatoire important afin d'optimiser le réemploi et le recyclage des matériaux et équipements présents sur site. Sur le chantier de curage, une quarantaine de matériaux réemployables ont été identifiés. Les équipes ont ainsi mobilisé tout un écosystème d'acteurs de l'économie circulaire implantés en région parisienne : fournisseurs de matériaux, plateforme de centralisation, bureaux d'étude spécialisés. Parmi les solutions de reprise identifiées : faux-plancher, lots techniques (WC, radiateurs en fonte, gaines et chemins de câble), portes et fenêtres. Les radiateurs de Bobillot ont été récupérés au profit de l'opération Beige (Paris 8e). Au total, le site de Bobillot affiche un taux significatif de réemploi de 40 % (matériel déposé/matériel réemployé).

Cette opération a également permis de mieux cerner les difficultés, en termes de contraintes logistiques (calendrier, stockage, tarifs) notamment. Elle servira à nourrir l'expérience pour les futures opérations et à préciser la stratégie de Covivio en la matière.

(1) FAQ-INEC-Batiment.pdf (institut-economie-circulaire.fr).

Le recours à des matériaux durables, recyclés et plus facilement recyclables est aujourd'hui intégré dans les pratiques du Groupe, en phase avec les certifications environnementales visées. Des actions de sensibilisation sont menées auprès des équipes, de façon à intégrer les enjeux de l'économie circulaire dans les activités et dans le fonctionnement quotidien de l'entreprise. Par exemple, dans le cadre des projets de rénovation de Covivio en Allemagne, l'utilisation de laine de verre ou d'autres matériaux recyclables est systématisé pour l'isolation des façades et des toitures des logements. L'ensemble de ces enjeux est couvert par les cibles des certifications visées par Covivio dans le cadre des projets de développement. C'est notamment le cas 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.

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 de ces chartes « chantier à faibles nuisances ». Dans le cadre de la mise en œuvre de la taxonomie européenne pour l'activité de construction, Covivio Immobilien a initié un premier test sur un projet pour automatiser le reporting des déchets de chantiers et assurer un objectif de valorisation supérieur à 70 %. D'autres initiatives lancées en matière d'économie circulaire sont relatées à la section 3.2.5.3. En Italie, les premiers résultats obtenus sur le reporting des chantiers font ressortir un taux de recyclage et revalorisation de plus de 90 % sur les actifs en développement en sachant que l'objectif *a minima* est de 75 % sur les développements en cours.

Une démarche collaborative visant à promouvoir l'économie circulaire sur les projets

Dans le cadre de ses opérations de (re)développement, Covivio s'est fixé des objectifs ambitieux en matière d'économie circulaire. Ces derniers visent aussi bien le recyclage et/ou la réutilisation des matériaux issus du curage et de la déconstruction que le réemploi de matériaux et/ou équipements sourcés *in situ* ou ex situ dans le cadre de ses projets. Conscient des impacts du secteur et des possibilités offertes par les projets, un groupe de travail s'est constitué au sein de l'équipe Développement en France (tertiaire et résidentiel) afin de :

- faire le bilan des opérations passées pour dresser une liste de retours d'expérience et de partenaires à mobiliser dans le cadre d'une démarche de réemploi ;
- orienter les opérations futures pour assurer la prise en compte d'une démarche de circularité tout au long du projet.

Les premiers travaux de ce groupe ont donné lieu à la réalisation d'un cahier des charges permettant de définir le périmètre d'intervention d'un AMO Économie Circulaire qui pourrait être amené à travailler sur un chantier Covivio. Ce cahier des charges est également accompagné d'une trame de bilan de réemploi en fin de chantier et d'un tableau de mise à disposition d'équipements/matériaux à réemployer entre les projets Covivio.

À l'échelle du Groupe, l'économie circulaire fait l'objet d'échanges réguliers au sein du SD Meeting et dans le cadre du Comité de suivi de la stratégie Nature. Ce sujet est en effet majeur dans le cadre de la Stratégie Nature (3.2.4.2).

3.2.5.2.2 Transition déchets sur le patrimoine en exploitation

Covivio a mis en place un reporting déchets sur ses différents portefeuilles en exploitation depuis plus de dix ans. Ce reporting a permis de nourrir la politique en lien avec ce sujet, qui repose principalement sur deux axes :

- la mise à disposition d'équipements de collecte sélective pour l'enlèvement des déchets. Réalisé : 100 % de collecte sélective sur les immeubles en 2023 et 2024 ;
- la sensibilisation des utilisateurs finaux : selon les niveaux de contrôle opérationnel de Covivio sur les actifs détenus, différentes mesures peuvent être mises en œuvre pour améliorer la qualité du tri et la réduction à la source de la production de déchets.

Covivio a recours en Allemagne au service de *waste managers* pour plusieurs de ses immeubles de logements, 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.

Une offre de restauration est proposée dans 90 % des immeubles de bureaux multi-locataires détenus en France par Covivio. Dans ces restaurants, qui peuvent servir de 150 à 1 000 couverts par jour, les prestataires sont sélectionnés notamment selon des critères dont leur politique de lutte contre le gaspillage alimentaire. La généralisation du télétravail a engendré des changements dans les fréquentations des restaurants. Ainsi, ils doivent s'adapter pour continuer à maîtriser leurs pertes alimentaires. De même, dans les hôtels dotés d'un restaurant, les déchets alimentaires font l'objet d'une collecte particulière, pour des raisons d'hygiène et réglementaires. Des mesures anti-gaspillage se généralisent depuis plusieurs années, sous l'impulsion de réglementations comme en France avec la loi AGEC.

Covivio a débuté en 2023 une démarche de labellisation Green Key de ses hôtels détenus en murs et fonds, qui aboutira d'ici fin 2025 à la labellisation complète de ce portefeuille. Pour plus d'informations sur Green Key, section 3.1.3.1.3.

Covivio s'attache à limiter autant que possible l'utilisation de plastiques à usage unique. Par exemple dans le cas de Covivio Hotels, 100 % des hôtels détenus et exploités par Covivio Hotels sont engagés dans une démarche zéro plastique, avec des initiatives qui peuvent varier en fonction des enseignes : suppression du recours à des bouteilles d'eau individuelles dans les chambres, recours à des flacons rechargeables pour le shampooing ou le savon plutôt que des mini-flacons à usage unique, etc.

3.2.5.2.3 Approvisionnement durable

Covivio a commencé à élaborer des plans d'approvisionnement durable sur certaines familles d'achat pour l'ensemble des activités du Groupe (développement, exploitation). La politique Nature de Covivio, applicable à ses différentes activités, prévoit (objectif n° 5) d'encadrer la provenance des matériaux et équipements mis en œuvre sur les projets, d'ici fin 2026.

L'approvisionnement durable est celui qui intègre des critères environnementaux et sociaux aux processus d'achat des biens et services comme moyen de réduire l'impact sur l'environnement, d'augmenter les bénéfices sociaux et de renforcer la durabilité économique d'un projet, tout au long du cycle de vie des produits (définition du *Sustainability Purchasing Network*, organisme qui œuvre en faveur des achats responsables).

Afin de suivre ce principe, les matériaux retenus doivent posséder une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

- être réutilisés ;
- présenter un certain contenu de matière recyclée ;
- disposer d'une certification de management environnemental ;
- disposer d'un certificat de traçabilité ;
- provenir des sources les plus proches géographiquement lorsque les performances et les coûts des équipements et matériaux sont identiques.

Les hôtels détenus par Covivio (en bail ou murs et fonds) et disposant d'un restaurant possèdent des politiques d'Achats Responsables pour les aliments et boissons. Celles-ci sont variables selon les enseignes, mais dans l'ensemble, l'accent est mis sur les engagements suivants :

- achats de poissons issus de la pêche durable (MSC) ou saisonnière ;
- carte exemptée de produits issus d'espèces menacées (produits carnés, poissons, crustacés) ;
- produit carné ayant un label de durabilité ou circuit court ;
- utilisation des produits provenant de volaille élevée en plein air ou bio ;
- mise en place d'un quota minimum de produits issus de l'agriculture biologique, commerce équitable, produits localement dans le respect de l'environnement et/ou issus des circuits courts ;
- proposition d'un plat minimum végétarien sur la carte restauration des établissements ;
- achats de fruits et légumes de saisons ;
- communication et engagement auprès des fournisseurs et prestataires ;
- meubles recourant à du bois FSC ou PEFC ;
- articles de papier (bureau et hygiène) issus de forêts gérées durablement.

3.2.5.3 Actions en relation avec l'utilisation des ressources et l'économie circulaire (E5-2)

Les actions présentées dans cette section concernent les différentes activités du Groupe et ne sont pas exhaustives. De nombreuses initiatives en faveur d'une meilleure gestion des ressources et d'une économie circulaire sont réalisées avec ou par les fournisseurs (notamment pour la construction) et avec les clients. La mise en œuvre est assurée par les opérationnels (services travaux) et suivie dans le cadre du Comité de suivi de la Stratégie Nature.

3.2.5.3.1 Actions mises en œuvre sur les projets de développement

En tant que développeur, Covivio engage ses parties prenantes (fournisseurs, bureaux d'études, locataires, exploitants…) dans le cadre de ses chantiers de travaux *via*, pour chaque projet certifié en France, quatre documents clés exigés, qui qualifient les performances techniques et environnementales :

- notice environnementale ;
- système de management de l'opération ;
- évaluation de la qualité environnementale du bâtiment (HQE ou BREEAM) ;
- charte chantier à faibles nuisances.

La charte chantier à faibles nuisances engage tous les acteurs du chantier et détaille les principes environnementaux à suivre, ainsi que des objectifs précis adaptés selon les projets. Elle établit une liste de préconisations sur les sujets suivants (*a minima*) : déchets, acoustique, consommation des ressources, communication avec les riverains, matériaux, aspects sociaux (confort, sécurité, bien-être). Elle explicite les rôles de chacun et fixe des objectifs précis : par exemple, viser 85 % de valorisation des déchets de chantier, limiter le niveau sonore maximal sur le chantier à 80 dB(A), utiliser 80 % de bois certifié PEFC ou FSC, etc. Des documents équivalents existent en Allemagne et en Italie pour répondre aux exigences de LEED et DGNB.

Quand le réemploi d'un matériau n'est plus possible, sa valorisation ou son recyclage dans la production d'un nouveau matériau sont privilégiés.

En Italie, le partenariat avec Politecnico di Milano 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.

Projet Beige – Monceau

Covivio, en lien avec ses partenaires sur le projet, a eu recours à une initiative de circularité sur le projet en travaillant sur le verre. En phase curage d'abord en permettant la collecte du calcin de la façade démontée en fin de vie (12,5 tonnes de calcin collectées) et en suite en phase développement en ayant recours à du vitrage bas carbone sur le projet (contenant a minima 57 % de calcin recyclé) : 1 965 m² de vitrages déjà livrés sur un total de 5 465 m², soit 82 tonnes de verres bas carbone permettant d'éviter 46 tonnes de CO2.

Autre exemple, dans le cadre du projet So Pop à Saint-Ouen : 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 *via* des structures locales (associations, startup, collectivités). Dans la phase de construction, 3 000 m^2 de faux plancher ont été utilisés, provenant d'un immeuble voisin en cours de déconstruction. Ce chantier a par ailleurs eu recours à de la peinture acrylique recyclée, ce qui a permis de diviser par 12 l'impact carbone sur ce poste.

Sur le chantier de curage d'un autre actif parisien, Covivio a eu recours aux services d'une société spécialisée dans le réemploi, afin de donner une seconde vie à certains équipements présents sur site. À la suite d'un diagnostic ressources, la société a ainsi pu identifier 740 kg de matériel à réemployer (luminaires, radiateurs en fonte, etc.).

Prolonger la durée de vie des équipements

Un examen technique de l'état des équipements peut permettre d'optimiser leur durée de vie ou d'étudier la possibilité de leur donner une seconde vie. C'est par exemple ce qui a été initié en 2024 dans le cadre du projet de rénovation du Campus Dassault Systèmes à Vélizy. L'audit technique des équipements de CVC (ventilo-convecteurs) installés sur le site a mis en avant que l'obsolescence technologique des équipements ne concernait pas forcément l'ensemble de ses composants. Ainsi, pour les 555 ventilo-convecteurs, il a été constaté que le châssis et les batteries étaient en bon état et ne nécessitaient pas d'être changés. En revanche, le remplacement du moteur par un nouveau plus performant et basse consommation, des faisceaux électriques, du régulateur et des vannes de régulation a été jugé nécessaire. Ce « rétrofit » d'équipements, en complément de l'impact financier, permet de réduire significativement l'empreinte carbone des travaux en allant au-delà des seuils de la RE2020, tout en garantissant une amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

3.2.5.3.2 Actions mises en œuvre sur le patrimoine en exploitation

Depuis plus de dix ans, Covivio a mis en œuvre un suivi de la production de déchets sur ses sites (3.2.5.5.1) et s'assure de la présence d'équipements de collecte sélective sur tous ses immeubles. L'un des deux axes majeurs de ce plan d'action est la sensibilisation des utilisateurs finaux en particulier sur les immeubles de sièges, les locaux exploités par Wellio, ou encore les hôtels détenus en murs et fonds.

Plastiques à usage unique

Compte tenu de l'activité du Groupe, la production de déchets plastiques est principalement liée à l'exploitation des bâtiments. Lors du développement, la priorité pour identifier des leviers d'actions est davantage donnée aux matériaux à fort impact en termes de carbone et de biodiversité comme le béton, l'acier ou l'aluminium.

Afin d'être exemplaire sur ses actifs en gestion, Covivio a initié depuis plusieurs années une démarche visant à tendre vers le « zéro plastique » d'ici fin 2026. Cette mesure a notamment été défendue dans le cadre du projet Covivio for Climate (C4C). Dans ce cadre, un processus d'identification des plastiques à usage unique utilisés sur les sites a été mis en place afin de réfléchir à une alternative. Tous les immeubles de siège du Groupe sont équipés de fontaines à eau et ont de la vaisselle réutilisable à disposition des collaborateurs. Cette démarche s'accompagne d'une sensibilisation des collaborateurs sur le sujet, notamment pour les encourager à opter pour des emballages réutilisables lors de leurs repas, ce type de déchets étant un des principaux flux identifiés sur les immeubles de bureaux.

Fil rouge, le cas de l'Atelier

Dans le cadre de sa démarche C4C, Covivio a profité du déménagement de son siège européen pour mettre en œuvre de nouvelles mesures liées à la réduction et à la gestion des déchets :

- tri des déchets et recyclage de 100 % des papiers et cartons, collecte et recyclage des capsules de café, collecte du toner des imprimantes, des piles et bouchons plastiques (en vue de leur valorisation), extension progressive du tri élargi aux autres déchets (métal, plastique, alimentaires…) ;
- gâchis alimentaire limité *via* la redistribution aux collaborateurs de préparations et plats non consommés à l'issue de réunions/animations ;
- suppression des bouteilles d'eau en plastique et mise en place de fontaines à eau ;
- distribution de gourdes en plastique recyclé ;
- 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. Covivio met également à disposition des titres de ePresse *via* QRCode dans les espaces communs.

3.2.5.3.3 Actions mises en œuvre pour l'exploitation des hôtels

L'exploitation des immeubles détenus par Covivio Hotels est réalisée selon les standards définis par les différentes enseignes. Sur le périmètre détenu et exploité en murs et fonds, Covivio Hotels prévoit dans les contrats (de franchise ou de management) un cadre ambitieux en faveur de la gestion des déchets et de la lutte contre le gaspillage alimentaire. Ces dispositions rejoignent les plans d'action conduits par les enseignes en ce domaine et les exigences du label Green Key que chaque hôtel du périmètre Wiziu doit obtenir d'ici fin 2025.

La rubrique déchets du label Green Key (ou Clef Verte en France), comporte 16 critères dont 14 obligatoires. Le label comporte en tout 120 critères dont 69 obligatoires.

Ainsi, selon la grille d'analyse Green Key, les hôtels doivent mettre en place ou renforcer 8 actions pour le tri des déchets et 8 actions pour la réduction des déchets.

Les 16 critères du label Green Key

Tri des déchets	Réduction des déchets
Mise en place du tri pour toutes les catégories de déchets	Au maximum, cinq catégories de produits alimentaires sont conditionnées en emballage individuel
Gestion appropriée et sécurisée des déchets dangereux	Suppression de la vaisselle jetable
Fréquence de collecte et nombre de conteneurs suffisant pour gérer le volume	Limitation de l'utilisation de papier d'impression et brochure
Mise en place de solutions au cas où la fréquence ne serait pas suffisante ou si les autorités locales ne collectent pas les déchets séparés	Mise en place d'initiatives pour limiter le gaspillage alimentaire
Compost des déchets organiques (sur site ou *via* un prestataire)	Mise à disposition d'eau en carafe aux clients quand la qualité de l'eau le permet
Mesure/estimation du poids/volume des déchets	Suppression des produits d'hygiène corporelle en conditionnement individuel
Tri possible dans les chambres ou *a minima* dans l'établissement	Mise à disposition des produits d'accueil sur demande (critère conseillé)
Communication claire et visible concernant les lieux et consignes de tri	Politique d'achat visant à réduire le volume de déchet et l'usage du plastique (critère conseillé)

Par ailleurs, le label a mis au point une méthode d'estimation du volume des déchets en coopération avec le WWF [1] afin d'aider les opérateurs à fiabiliser les données sur le sujet.

Lutte contre le gaspillage alimentaire

Depuis plusieurs années, les hôtels exploités par WiZiU ont inclus la lutte contre le gaspillage alimentaire dans leur stratégie et déclinent cet objectif à l'échelle des hôtels. Au Méridien Nice par exemple, l'établissement est partenaire de Too Good To Go. Cette application mobile offre à ses utilisateurs la possibilité de récupérer des produits frais auprès de restaurants ou commerces locaux, permettant ainsi de lutter contre le gaspillage de ces denrées.

3.2.5.3.4 Principales ressources déployées

La gestion des déchets représente entre 1 % et 4 % [2] du budget d'exploitation d'un immeuble si un prestataire externe est choisi. En complément, les entreprises sont redevables de la taxe de ramassage des ordures ménagères. Celle-ci est refacturable au locataire. Si le budget lié à la gestion des déchets est mesuré, il est amené à poursuivre sa hausse dans les années à venir afin d'intégrer, au-delà de la collecte, des frais liés aux équipements de tri et à la sensibilisation des utilisateurs finaux.

En phase de développement, le déploiement d'une démarche d'économie circulaire conduit à mobiliser différents types de ressources :

- ressources techniques et intellectuelles : mobilisation de l'écosystème local et des partenaires clés pour assurer la réussite de la démarche (associations, entreprises spécialisées, BET/AMO [3] Environnement ou économie circulaire) ;
- ressources humaines : engagement des collaborateurs sur le sujet nécessaire pour sortir de la pratique habituelle ;
- ressources financières : frais additionnels liés à la dépose soignée des équipements sur site, mais pouvant être compensés par la revente des équipements réemployés.

Si l'équation financière reste à ce jour difficile à trouver, la montée en compétences de la filière et l'expérience acquise sur les projets va permettre d'optimiser les gains possibles à moyen-long terme.

3.2.5.4 Objectifs de gestion de ressources et de l'économie circulaire (E5-3)

Pour l'ensemble de ses programmes de rénovation de bâtiments, Covivio s'attache à être en conformité avec la législation européenne sur les déchets. La Directive 2008/98/CE impose que 70 % (en poids) les déchets de construction et de démolition non dangereux soient traités pour réutilisation, valorisation ou recyclage. Ce critère de 70 % est repris comme critère par la Taxonomie, et par Covivio comme objectif *a minima* sur ses chantiers.

3.2.5.4.1 Objectifs liés à la démarche d'économie circulaire sur les projets de développement

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 (construction, 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. Elles ont été clés dans la mise en place d'une démarche d'économie circulaire sur les opérations de Covivio. En définissant des objectifs liés à l'usage de matériaux recyclés, Covivio participe à l'inversion de la tendance à l'épuisement du stock de ressources planétaires.

La stratégie Nature de Covivio s'appuie sur trois piliers et 21 objectifs. Ces derniers vont au-delà de la réglementation afin d'assurer une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans les activités du Groupe. Au terme des différentes analyses conduites, l'économie circulaire est apparue comme un enjeu clé pour l'atteinte des objectifs climat et biodiversité du Groupe. Plusieurs objectifs du plan traitent ainsi de ce sujet, comme le montre ci-après l'extrait du tableau d'objectifs présenté dans l'ESRS E4, section 3.2.4.4.

(1) https://www.greenkey.global/https/sustainablehospitalityallianceorg/resource/hwmm
(2) Dépenses d'exploitation dans la gestion des déchets: le guide complet – Businessplan-templates.com
(3) BET : Bureau d'études techniques/AMO : assistant à maîtrise d'ouvrage.

Objectifs de la Stratégie Nature de Covivio liés à la gestion des ressources et des déchets

Objectif	Lancement	Échéance	Situation au 31/12/2024	Périmètre
Mettre en œuvre une norme de traçabilité pour les matériaux clés				
#5 Structurer un processus de traçabilité des principaux matériaux de construction (béton, verre, acier, etc.) utilisés dans les opérations	2024-2026	Fin 2026	À lancer	Développement (tertiaire et résidentiel)
#6 Renforcer la politique d'Achats Responsables en intégrant et en déployant de nouveaux critères pour les matériaux clés (recyclés, à faible teneur en carbone, origine, etc.)	2026-2028	Fin 2028	À lancer	Groupe (avec un focus particulier sur les activités de développement)
Réduire la dépendance à l'égard des nouvelles matières premières				
#12 Suivi de la consommation des matériaux ayant le plus grand impact sur au moins 80 % des nouvelles opérations de développement (par exemple, le béton, le verre, l'acier et l'aluminium).	2024-2026	Fin-2026	À lancer	Développement (tertiaire et résidentiel)
#13 Développement de l'utilisation de • [30*] % d'acier recyclé, • [30*] % d'aluminium recyclé et • [30*] % de béton bas carbone et augmentation des volumes de matériaux recyclés par m^2 construit	2026-2029	Fin-2030 et permanent	À lancer	Développement (puis exploitation)
#14 Développement de partenariats avec des acteurs clés du secteur de la réutilisation et des matériaux durables, par pays	2024-2026	Permanent	Groupe de travail dédié à la DirDev FR	Groupe
#15 Mise en œuvre de diagnostics des ressources pour toutes les opérations de démolition à grande échelle (1) (> 5 000 m^2 de surface locative) et engagement à conserver/réutiliser *(in-situ* ou *ex-situ* 30 % des matériaux (calcul en masse)	2026-2029	Fin-2030 et permanent	Diagnostic sur Bobillot	Développement (tertiaire et résidentiel)

(1) Diagnostic PEMD en phase curage en France.

(*à identifier après diagnostic).

Cahier des charges AMO économie circulaire

En lien avec le groupe de travail dédié constitué en France (3.2.4.2), les objectifs suivants ont été rappelés dans le cahier des charges AMO économie circulaire pour les projets de redéveloppement, en complément des objectifs décrits ci-dessus (notamment l'objectif 15) :

- obtenir le label BBCA ou LCBI pour 75 % des opérations en France/50 % en Allemagne et Italie ;
- pour chaque opération, mettre en place une démarche économie circulaire et réaliser systématiquement un diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets) en phase curage ;
- expérimenter une certification ou un label économie circulaire (CircoLab, Ecocycle, 2EC, Cradle to Cradle) ;
- atteindre un taux de revalorisation de 80 % de la masse totale des déchets dont 50 % par une valorisation matière et 100 % pour les déchets inertes ;
- s'engager dans une démarche de recyclage des vitrages existants, matériaux qui se retrouvent dans les actifs Covivio et utilisant des ressources en tension (eau, sable…) ; et mettre en œuvre des vitrages bas carbone.

Ces objectifs constituent les prérequis à respecter *a minima* et devront être complétés suivant les possibilités offertes par le projet. Ce cahier des charges a pour vocation à être inclus sur tous les nouveaux projets en France et à être partagé à l'échelle européenne.

Plus d'informations en section 3.2.4.3, notamment concernant le lien de ces objectifs avec les IRO liés à la nature.

Chartes chantier à faibles nuisances

Les chartes chantier à faibles nuisances rédigées par Covivio pour chacun de ses développements certifiés en France permettent aussi de fixer des objectifs spécifiques afin de s'assurer que tous les intervenants sur le chantier respectent un haut niveau de performance environnementale.

Par exemple, sur le projet IRO à Chatillon, l'objectif de valorisation des déchets de chantier a été fixé à 85 %, dont 50 % de valorisation matière. Un suivi précis des déchets par flux est également précisé dans ces chartes, rappelant les bonnes pratiques à adopter.

Une déconstruction exemplaire : les bâtiments B2/B3 du parc Majoria à Montpellier

Dans le cadre de la déconstruction de ces deux bâtiments construits dans les années 1960-1970 d'une surface totale de 26 000 m^2, Covivio a accordé une attention particulière à la réutilisation et au réemploi des matériaux sur site :

- 839 tonnes de matériaux recyclés et 94 tonnes de matériaux valorisés, soit 84 % du total des déchets ;
- 237 tonnes de matériaux ont également été réutilisés, principalement les sols, aménagement et isolations ;
- 23 000 tonnes de béton concassées sur site ce qui a permis d'éviter 11 660 trajets jusqu'à la carrière la plus proche, soit 32,5 teqCO_2 ;
- 789 heures d'insertion réalisées dans le cadre de ce chantier et 4 associations bénéficiaires des matériaux réemployés. (Associations de l'opération de démolition conduite avec Eiffage-Demcy : Force ; Macondo ; Le Spot ; La Grande Conserve).

3.2.5.4.2 Objectifs liés à la gestion des déchets sur le patrimoine en exploitation

Les communes ou leurs concessionnaires en charge de l'enlèvement ne communiquent pas d'éléments sur les volumes ou tonnages de déchets. Dans ce contexte, Covivio s'assure de la généralisation de la collecte sélective (100 % de collecte sélective en 2023 et 2024).

Bureaux multilocataires

Dans certains immeubles tertiaires, c'est une entreprise privée qui assure l'enlèvement. En ce cas, une pesée est effectuée, permettant d'évaluer les progrès en termes de diminution de la production de déchets. Covivio s'est fixé un objectif de baisse de la production de déchets sur site de 15 % entre 2019 et 2030 sur son patrimoine bureaux en gestion directe. À fin 2024, le Groupe enregistre une baisse de 72 % *vs* 2019. Cet objectif sera donc ré-évalué au regard des nouvelles données obtenues.

Hôtels en gestion directe

Avec la mise en place du label Green Key, le poids et/ou volume de déchets recyclables d'une part et non recyclables d'autre part doivent être mesurés ou estimés. Avec 90 % des hôtels WiZiU labelisés au 31 décembre 2024, les données peuvent désormais être consolidées et Covivio Hotels prévoit de définir, courant 2025, un objectif pluriannuel en poids et en volume.

Périmètre *corporate*

Covivio a initié une démarche zéro plastique sur les immeubles accueillant ses équipes en Allemagne, France et Italie. Cette démarche permet d'identifier des solutions à reproduire sur le patrimoine en gestion directe, à commencer par les sites Wellio. Covivio a pour ambition de ne plus recourir à du plastique jetable sur le périmètre de ses activités gérées en direct, et ceci d'ici fin 2026. Pour ce faire, un inventaire des cas d'utilisation du plastique a été fait et des actions concrètes ont été déployées pour identifier des alternatives au plastique.

3.2.5.4.3 Ressources entrantes de Covivio (E5-4)

L'étude de double matérialité a fait ressortir l'utilisation de matières et produits entrants comme peu matériel pour Covivio dans la mesure où ce sujet est déjà bien encadré par les cahiers des charges et par les réglementations. Sur les chantiers et dans le cadre des travaux de remise en état de bureaux en exploitation, le sujet porte essentiellement sur les matériaux de construction. Dans le cadre de ses objectifs liés à la stratégie Nature, Covivio considère la traçabilité des matériaux comme un élément clé et prévoit ainsi de remonter davantage d'informations sur les quantités de ressources entrantes dans le cadre de ses projets de développement (sur sa chaîne de valeur).

Dans le cas des hôtels, les flux de matière concernent en particulier les approvisionnements en aliments et boissons et les produits mis à disposition dans les chambres (shampooing, gel douche, brosse à dents, bouteilles d'eau…).

Approvisionnement responsable des hôtels murs et fonds

Wiziu a par exemple défini les règles suivantes par familles d'achat et à communiquer ses engagements à ses fournisseurs et prestataires :

- produits d'entretiens écolabellisés ;
- minimiser les emballages individuels alimentaires et non alimentaires ;
- achats de poissons issus de la pêche durable (MSC) ou saisonnière ;
- carte exemptée de produits issus d'espèces menacées (produits carnés, poissons, crustacés) ;
- produit carné ayant un label de durabilité ou circuit court ;
- utilisation des produits provenant de volaille élevée en plein air ou bio ;
- entreprises locales en termes d'entretien des espaces verts ;
- achats de fruits et légumes de saisons ;
- achats de matériels à faible consommation d'énergie ;
- papier et meubles FSC ou PEFC.

3.2.5.5 Métriques de gestion de ressources et de l'économie circulaire (E5-5)

3.2.5.5.1 Production et traitement des déchets sur le patrimoine en exploitation

Analyse des flux de déchets sur le patrimoine

La réglementation distingue sept flux pour lesquels une obligation de recyclage existe : papiers, bois, métaux, plastiques, verre, fractions minérales et plâtre. Depuis 2024, la collecte des biodéchets est également obligatoire. Ce qui ne peut être recyclé est comptabilisé dans les DIB (déchets industriels banals) pour le secteur tertiaire et les déchets ménagers non recyclables pour le résidentiel. On y retrouve notamment les emballages souillés ou par exemple les déchets alimentaires dans les localités où la collecte de biodéchets n'est pas organisée. Ces déchets non recyclables sont alors souvent orientés vers des filières de valorisation énergétique.

Pour les actifs bénéficiant d'un contrat avec une société spécialisée dans l'enlèvement des déchets, un reporting est mis à disposition afin de suivre la performance du tri et les différents flux générés. Il reste toutefois difficile d'établir des statistiques générales à l'échelle du portefeuille du Groupe compte tenu du fait que la production de déchets est très impactée par les services disponibles sur site et le type d'utilisateurs. La présence de restaurants ou d'espaces commerciaux influe largement sur la quantité et les types de déchets générés sur l'immeuble, notamment en augmentant la part de déchets alimentaires ou de verre. Enfin, les actifs dotés d'espaces verts génèrent des déchets verts, dans la plupart des cas pris en charge par la société de gestion d'espaces verts.

Spécificités sectorielles

Bureaux	Hôtels	Résidentiel
Le flux papier/carton reste majoritaire dans la plupart des cas, suivi des DIB recyclables et non recyclables, générés notamment par les déchets alimentaires et les emballages plastiques alimentaires et métalliques (bouteilles, canettes, boîtes repas, etc.).	Le flux emballages plastiques a été réduit ces dernières années grâce aux politiques engagées par les opérateurs. En revanche, les déchets alimentaires sont plus élevés que sur les autres secteurs (petits-déjeuners, restauration). Il est également possible d'avoir des déchets textiles.	L'office allemand de la statistique considère la répartition suivante pour la production de déchets ménagers : 50 % de déchets non recyclables, 20 % de déchets papiers et cartons, 20 % de déchets organiques et 10 % d'emballages.

Dans le cadre de ses activités, Covivio et ses sous-traitants peuvent être amenés à générer ou collecter des déchets dangereux, notamment :

- huiles, solvants, aérosols, chiffons souillés ;
- déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE).

Ces déchets font l'objet de procédures spécifiques et doivent être dirigés vers les filières adaptées *via* des acteurs spécialisés. Ces prestations sont habituellement incluses dans les contrats de *facility management* pour assurer le respect de ces obligations par le mainteneur de l'immeuble. Concernant les déchets électroniques (ordinateurs, smartphones), Covivio a mis en place différentes initiatives sur son périmètre *Corporate* pour permettre un maximum de réemploi des équipements numériques. À cette fin, des entreprises spécialisées sont missionnées pour assurer le nettoyage et la sécurisation de ces équipements avant de les réorienter vers une seconde vie. Ce dispositif a notamment permis aux associations partenaires de la Fondation Covivio de bénéficier à plusieurs reprises de matériel IT. Toutefois, au regard de son activité, cette classe de déchets n'est pas considérée comme matérielle et n'est pas reportée dans le tableau ci-dessous.

Covivio n'est pas concerné par la production de déchets radioactifs.

Analyse des flux de déchets sur le patrimoine

La collecte des données concernant la production de déchets est réalisée auprès de différents acteurs :

- immeubles multilocataires : *facility manager* et entreprises d'enlèvement des déchets lorsqu'il s'agit d'une structure privée ou collectivités. Les données déchets concernent la totalité de l'immeuble (parties communes et privatives) ;
- immeubles monolocataires : locataire ou structure de gestion des hôtels détenus en murs et fonds (gestion directe).

Les données peuvent être fournies :

- sous la forme de relevés plus ou moins détaillés en fonction des risques que représentent les déchets (dangereux ou non…), recyclés, etc. ;
- estimées sur la base de diagnostics : en ce cas le présent reporting précise la part d'estimation. Certaines estimations sont réalisées sur la base de la fréquence et du volume de ramassage.

Les précisions sur les modes de traitement ne sont pas systématiquement disponibles et ne permettent donc pas, à ce stade, de consolider cette information de matière précise. C'est pourquoi seule la part de déchets recyclés, réutilisés ou compostés est indiquée.

Portefeuille contrôle opérationnel

			Contrôle opérationnel			
			Bureaux France		Bureaux Italie	
DECHETS - Données absolues	GRI	EPRA SBPR	2023	2024	2023	2024
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)			227 555	244 873	71 004	133 996
Couverture du périmètre (%)			**89 %**	**73 %**	**52 %**	**100 %**
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)			12/14	12/18	9/11	11/11
Proportion de données estimées			43 %	8 %	100 %	100 %
Total déchets dangereux (tonnes)	**306-2**	**Waste-Abs**	**-**	**-**	**-**	**-**
Intensité déchets (kg/m²)			**2,1**	**2,5**	**15,8**	**9,8**
Total déchets non dangereux (tonnes)	**306-2**	**Waste-Abs**	**486**	**609**	**1 125**	**1 309**
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	163	220	472	495
soit en %	**306-2**	**Waste-Abs**	**34 %**	**36 %**	**42 %**	**38 %**
Actifs équipés de dispositifs de tri sélectif			100 %	100 %	100 %	100 %
Production totale de déchets extrapolée			548	828	2 154	1 309

Bureaux Allemagne		Sièges		Total Bureaux (Périmètre historique)		Hôtels murs et fonds	Total contrôle opérationnel (nouveau périmètre)
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2024	2024
186 000	215 645	20 719	23 007	505 279	617 520	409 430	1 026 950
79 %	**79 %**	**100 %**	**96 %**	**81 %**	**82 %**	**72 %**	**78 %**
11/12	15/18	5/6	5/6	37/43	43/53	25/54	68/107
100 %	100 %	92 %	12 %	87 %	74 %	26%	49%
-	-	-	-	-	-	-	-
2,3	**3,5**	**9,3**	**8,2**	**4,4**	**4,6**	**8,0**	**6,0**
423	**749**	**192**	**189**	**2 226**	**2 856**	**3 271**	**6 127**
NC	271	106	72	741	1 058	1 432	2 490
NC	**36 %**	**55 %**	**38 %**	**33 %**	**37 %**	**44 %**	**41 %**
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
533	944	-	-	3 235	3 081	4 573	7 654

Le périmètre « contrôle opérationnel hôtels » a été ajouté cette année faisant suite à la croissance de l'activité Hôtels détenus en murs et fonds à l'échelle des activités du Groupe. Ces hôtels étaient toutefois déjà inclus dans le reporting total Hôtels des années précédentes. A périmètre constrant (Waste-LfL), la production de déchets évolue comme suit entre 2023 et 2024 : Bureaux France -1% / Bureaux Italie -1% / Bureaux Allemagne 0 % / Résidentiel Allemagne +0,1% / Hôtels Europe -21%.

Portefeuille total

	Bureaux France		Bureaux Italie		Bureaux Allemagne	
DECHETS - Données absolues	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)	364 339	418 501	96 903	159 895	186 000	215 645
Couverture du périmètre (%)	**62 %**	**62 %**	**22 %**	**30 %**	**79 %**	**79 %**
Couverture du périmètre (nombre d'immeubles)	22/42	22/47	13/39	15/44	11/12	15/18
Proportion de données estimées	46 %	27 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Total déchets dangereux (tonnes)	-	-	-	-	-	-
Intensité déchets (kg/m²)	**2,5**	**2,4**	**21,4**	**13,6**	**2,3**	**3,5**
Total déchets non dangereux (tonnes)	**899**	**1 010**	**2 075**	**2 169**	**423**	**749**
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	282	399	849	844	NC	271
soit en %	**31 %**	**40 %**	**41 %**	**39 %**	**NC**	**36 %**
Actifs équipés de dispositifs de tri sélectif	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Production totale de déchets extrapolée	2 372	2 073	13 209	21 857	703	1 024

Total Bureaux		Résidentiel Allemagne		Hôtels		Total Portefeuille	
2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
667 961	817 048	138 282	2 887 992	562 649	721 534	1 368 893	4 426 573
62 %	**62 %**	**5 %**	**100 %**	**31 %**	**43 %**	**44 %**	**84 %**
46/93	52/109	199/203	195/202	34/308	49/279	279/604	296/590
86 %	78 %	100 %	100 %	42 %	27 %	69 %	92 %
–	–			–	–		
5,4	**5,0**	**21,6**	**21,6**	**9,8**	**8,7**	**8,8**	**16,4**
3 589	**4 118**	**2 994**	**62 269**	**5 506**	**6 284**	**12 089**	**72 671**
1 236	1 586	624	12 983	2 172	2 477	4 032	17 046
34 %	**39 %**	**21 %**	**21 %**	**39 %**	**39 %**	**33 %**	**23 %**
100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
16 284	24 954	62 738	62 269	17 973	17 432	96 995	104 656

Note : le passage à la donnée extrapolée sur le portefeuille résidentiel allemand provoque une hausse de l'intensité déchets sur le total Groupe en raison de l'augmentation du poids relatif des surfaces couvertes par ce portefeuille.

3.2.5.5.2 Production et traitement des déchets sur le patrimoine en développement

Les données collectées ci-dessous sont issues des reportings réalisés par les responsables environnement des projets, notamment en charge du suivi des certifications environnementales. Ce reporting vise notamment à vérifier le respect des objectifs de valorisation de chaque projet et permet d'assurer en parallèle le respect des obligations relatives au suivi et au traitement des déchets liés à la construction.

En France, le Diagnostic PEMD (Produits, Équipements, Matériaux, Déchets) est obligatoire depuis le 1er juillet 2023, remplaçant l'obligation de diagnostic déchet instaurée en 2011, pour les projets impliquant la rénovation, déconstruction de plus de 1 000 m² ou tout bâtiment ayant hébergé des substances dangereuses. L'objectif est de décomposer les PEMD du bâtiment en optimisant leur réemploi ou leur valorisation.

Différents modes de traitement des PEMD

– vertueux >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> >>> + vertueux			
ÉLIMINATION	VALORISATION		RÉEMPLOI
Stockage Incinération sans valorisation énergétique	Valorisation énergétique	Valorisation matière	
	Incinération avec valorisation énergétique	Remblaiement Conversion de déchets en combustibles	Recyclage Réutillisation Régénération Compostage

En 2024, sur le projet de conversion Bureaux-Résidentiel situé à Rueil-Malmaison sur l'ancien siège VINCI, Covivio a fait appel aux services de Cycle Up pour réaliser le diagnostic PEMD. Cette mission a favorisé le réemploi dans le cadre de la démolition des trois quarts des surfaces préexistantes et de la réhabilitation du reste du site. Au global, le taux de valorisation atteignable a été estimé par Cycle Up entre 78 % et 94 % des PEMD en masse, soit nettement au-dessus de l'objectif de 70 % (seuil précisé en section 3.2.5.4). Par ailleurs, le potentiel de réemploi sur le site s'élève à 1 180 tonnes (masse des PEMD), représentant un gain potentiel d'environ 65 K€ ou encore 425 teqCO_2 évitées, lesquelles correspondent à la construction de 800 m² de logements collectifs (source ADEME).

Résumé du reporting environnemental consolidé de quatre chantiers livrés ou en cours en 2024

(Périmètre : Deux nouvelles constructions et deux rénovations en France et Italie, incluant la phase curage pour les projets de rénovation)

Surface Bureaux (en m² SDP)	52 889 m²
Énergie consommée	16 686 MWh
Eau consommée sur le chantier	5 121 m³

Reporting déchets à fin de chantier	Dont % recyclés/réemploi	Dont % incinérés dont valorisation énergétique	Dont % enfouis / mis en décharge	Dont % gérés par la collectivité	Total (tonnes)
Déchets non dangereux – DIB	91,4 %	0,4 %	8,2 %	-	12 955
Déchets verts	-	-	-	-	-
Déchets non dangereux – Acier	100 %	-	-	-	226
Déchets inertes	99,99 %		0,01 %	-	5 083
Déchets bois	100 %		-	-	495
Déchets carton	100 %	-	-	-	464
TOTAL DÉCHETS NON DANGEREUX	**94,2 %**	**0,3 %**	**5,5 %**	**0 %**	**19 224**
Déchets dangereux					2

3.2.6 Contribuer à la mise en œuvre de la finance durable

La finance peut être qualifiée de durable lorsqu'elle prend en compte des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) ; elle regroupe l'investissement socialement responsable (ISR), la finance solidaire ou encore la finance verte [1]. Les investisseurs prennent de plus en plus en compte les critères ESG dans leurs analyses et leurs choix d'investissements. Covivio organise régulièrement des *roadshows*, centrés sur les sujets financiers et ESG, voire exclusivement ESG.

La finance durable est un levier nécessaire pour impulser la transition vers une économie neutre en carbone et susceptible de limiter le réchauffement climatique. En Europe, le plan d'action « Financer la croissance durable » a pour ambition de donner un élan majeur pour favoriser l'investissement responsable. Au premier rang de la dizaine de mesures identifiées, figure la création d'une Taxonomie Européenne (*EU Taxonomy*), dont l'objectif est d'encadrer le marché des produits financiers « verts » ou « durables » et d'orienter les investissements vers des activités compatibles avec les objectifs européens de transition écologique.

3.2.6.1 Quelle conformité avec la taxonomie « verte » européenne ?

La taxonomie « verte » a vocation à devenir le socle sur lequel s'appuieront les futures réglementations européennes portant sur l'investissement durable. La Commission Européenne a déterminé six grands objectifs environnementaux (détaillés dans le tableau synthétique plus bas), et répertorie les activités pouvant y apporter une contribution positive tout en ne nuisant pas à l'atteinte des autres objectifs (*Do No Significantly Harm* – DNSH) et en respectant des garanties minimales portant sur des sujets sociaux et liés aux droits humains. Pour chaque activité ainsi identifiée, des critères techniques sont à respecter pour revendiquer un chiffre d'affaires, Capex ou Opex comme aligné au regard de chaque objectif. Pour se conformer à la réglementation, Covivio a suivi au fil de ces quatre dernières années les impératifs suivants (au 31/12/N publié en N+1) :

Année	Objectifs visés	Obligation de reporting (Chiffre d'affaires, Capex, OPEX [1]	Activités identifiées pour Covivio

2021	Objectifs climat :
	• atténuation du changement climatique
	• adaptation au changement climatique
		Taux d'éligibilité	Activités immobilières :
			• construction de bâtiments neufs (promotion) – 7.1
			• rénovation de bâtiments existants – 7.2
			• installation, maintenance et réparation :
			  • d'équipements favorisant l'efficacité énergétique – 7.3
			  • d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments – 7.4
			  • de stations de recharge pour véhicules électriques à l'intérieur de bâtiments - 7.5
			  • de technologies liées aux énergies renouvelables – 7.6
			• acquisition et propriété de bâtiments – 7.7
			• services spécialisés en lien avec la performance énergétique des bâtiments – 9.3

2022	Objectifs climat	Taux d'éligibilité et d'alignement : • vérification des critères de contribution substantielle • *Do Not Significantly Harm* • garanties minimales	Activités immobilières
2023	Objectifs climat + : • utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et maritimes, • transition vers une économie circulaire, • prévention et le contrôle de la pollution, • protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.	• Objectifs climat : taux d'éligibilité et d'alignement • 4 autres objectifs : taux d'éligibilité	Activités immobilières + : • hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires – Biodiversité 2.1 • construction de bâtiments neufs [2] – Économie Circulaire 3.1 • rénovation de bâtiments existants[2] – Économie circulaire 3.2 • démolition et démantèlement de bâtiments et d'autres structures – Économie circulaire 3.3
2024	Tous les objectifs	Taux d'éligibilité et d'alignement	Activités mentionnées ci-dessus et potentielle intégration de nouvelles activités

(1) Compte tenu de la faible part d'OPEX entrant dans le périmètre de la taxonomie par rapport au total des OPEX du Groupe (moins de 10 %), cet indicateur est considéré comme non matériel.

(2) Activités déjà inclus dans les objectifs climat

(1) https://www.novethic.fr/decryptages-dexpert/tout-savoir-sur-la-finance-durable# :~:text=La%20finance%20durable%20d %C3 %A9signe%20des, vers%20une%20 %C3 %A9conomie%20plus%20durable

Focus sur l'activité hôtelière au titre de l'objectif de protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes

L'Acte Délégué [1] relatif aux quatre autres objectifs environnementaux, dont la protection de la biodiversité, a été publié en juin 2023. Il introduit l'activité hôtelière dans le scope de la taxonomie. Cela signifie pour Covivio que le chiffre d'affaires généré par ses hôtels en exploitation est éligible à la taxonomie. Le calcul d'alignement, requis pour l'exercice 2024, nécessite de respecter cinq conditions techniques incluant elles-mêmes des sous-critères détaillés :

- contribution aux activités de conservation ou de restauration ;
- plan d'action pour contribuer à la conservation de la nature ;
- chaîne d'approvisionnement et système de management environnemental durables ;
- exigences minimales pour qualifier la performance ;
- audit des informations mentionnées ci-dessus.

Covivio a initié en 2023 les premiers travaux d'analyse de ces critères afin de lancer une collecte d'information sur ses hôtels murs & fonds dès 2024 permettant d'identifier les sites pouvant être éligibles et sur lesquels prioriser le plan d'actions. À ce jour, l'analyse n'étant pas terminée, Covivio indique 0% d'alignement au titre de cet objectif.

La taxonomie impose de retenir le chiffre d'affaires brut à 100 %, calculé en conformité avec les normes IFRS. Toutefois, afin de permettre un suivi plus comparable d'année en année et s'approcher de la réalité opérationnelle, Covivio a également publie également des indicateurs spécifiques à ses activités immobilières. Ces indicateurs s'appuient sur les mêmes données en ne retenant en dénominateur que les activités 7.1 à 7.7 et 9.3.

Éligibilité du Chiffre d'affaires et des Capex

À fin 2024, la part éligible des revenus de Covivio à la taxonomie est de 98,9 %, dont 24,4 % au titre de l'objectif de biodiversité pour l'activité hôtelière. En retenant le périmètre immobilier, 74,6 % des revenus sont éligibles à la taxonomie. Compte tenu de l'activité de Covivio, 100 % de ses Capex se rapportent à des activités immobilières et sont donc éligibles au titre des objectifs climat, y compris les Capex portant sur des activités non éligibles (Flex Office) étant donné qu'ils sont liés à des actifs immobiliers détenus par Covivio.

Alignement du chiffre d'affaires – Qu'est-ce qu'un bâtiment vert au sens de la taxonomie ?

La quasi-totalité du chiffre d'affaires éligible de Covivio est générée par l'activité d'acquisition et de détention immobilière (7.7). Le chiffre d'affaires qu'elle génère ne peut être considéré comme vert qu'au titre de l'objectif d'atténuation du changement climatique.

Trois critères peuvent être pris en compte pour un actif générant du chiffre d'affaires pouvant être considéré comme vert :

1) appartenance au top 15 % régional en termes de consommation d'énergie primaire : Covivio s'appuie ici sur les études disponibles à date et réalisées à l'échelle nationale ou européenne, à savoir l'OID [2] en France et l'ESG Index Deepki [3] pour les autres pays ;
2) diagnostic de performance énergétique classe A (ou B pour l'Italie et la France au regard de la répartition des diagnostics sur ces pays [4] (source ZEBRA)) ;
3) pour les bâtiments dont le permis de construire est postérieur au 31 décembre 2020, atteinte du seuil NZEB – 10 % : en France cela équivaut à RT2012 – 10 % ou RE2020 en fonction des dates de permis de construire.

À cela s'ajoutent d'autres exigences de contribution substantielle : les bâtiments d'une taille supérieure à 5 000 m^2 doivent également être équipés d'une GTB (Gestion Technique du Bâtiment) et les nouveaux bâtiments non résidentiels doivent faire l'objet d'une ACV (Analyse du Cycle de Vie) et d'une étude thermique et d'étanchéité à l'air au moment de la construction. Le chiffre d'affaires lié à la promotion immobilière (développement pour vendre à la livraison, soit 1 % du CA) a également été analysé au titre de l'activité 7.1 – Construction d'actifs immobiliers avec pour critère de contribution substantielle NZEB – 10 % en tenant compte des DNSH attachés à cette activité. Plus à la marge, les revenus issus de la production photovoltaïque (moins de 0,1 % du CA) ont été intégrés et sont considérés par nature comme alignés au titre de l'activité 4.1 – Production d'électricité *via* photovoltaïque solaire.

En s'arrêtant sur la définition immobilière, les résultats suivants sont atteints au 31/12/2024 :

Alignement du Chiffre d'affaires par activité – Périmètre immobilier	Bureaux	Hôtels (Covivio Hotels)	Résidentiel (Covivio Immobilien)	Groupe – Activités immobilières
Objectif d'atténuation du changement climatique				
Activité 7.1 – Construction d'immeubles neufs	66,2%	N/A	0%	41,5%
Activité 7.2 – Rénovation de bâtiments	100%	N/A	N/A	100,0%
Activité 7.7 – Acquisition et détention	56,9%	31,9%	42,1%	43,7%
Total CA aligné sur activités immobilières	**58,2%**	**31,9%**	**41,3%**	**43,6%**
Soit	220 386 819 €	86 284 011 €	125 435 706 €	432 106 536 €

(1) *https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=OJ:L_202302486*
(2) *https://resources.taloen.fr/resources/documents/6716_Taxinomie_OID__01.pdf*
(3) *https://index-esg.com/*
(4) *https://zebra-monitoring.enerdata.net/*

Le taux global est en progression cette année, notamment grâce à une amélioration de la collecte de données. L'impact de l'évolution des seuils des top 15 % et top 30 % est compensé à l'échelle du Groupe mais reste inégal d'un pays à un autre. Le seuil top 15 % sur les bureaux en Allemagne est fixé à 119 kWhep/m², bien en dessous des seuils pratiqués dans les autres pays. L'analyse conduite à la maille actif dans le cadre de la mise en œuvre des indicateurs taxonomie a permis d'identifier des leviers d'amélioration rapides pour certains actifs. Certains actifs pourront également remplir les conditions d'alignement suite aux investissements mis en œuvre dans le cadre de la trajectoire carbone du Groupe (3.3). De plus, l'amélioration du process de collecte de données à la maille chantier (taux de valorisation des déchets, étiquettes énergétiques des équipements, débits d'eau des installations sanitaires) est un levier identifié pour affiner les calculs sur l'activité de promotion. L'activité de coworking n'étant pas visée par les textes, la part du chiffre d'affaires liée à l'occupation des espaces est assimilée aux loyers dans les calculs et retranchée du chiffre d'affaires de coworking, lequel n'est pas éligible à la taxonomie.

Alignement des Capex – Qu'est-ce qu'un Capex vert au sens de la taxonomie ?

Contrairement au chiffre d'affaires, les Capex peuvent être « verts » soit au titre de l'objectif d'atténuation soit au titre de l'objectif d'adaptation. À noter que si un Capex est vert au titre de l'atténuation, il l'est de fait au titre de l'adaptation compte tenu des critères de contribution substantielle et DNSH pour les activités identifiées. Cela est lié au fait que, pour les activités immobilières, le DNSH Adaptation au titre de l'objectif d'atténuation est identique au critère de contribution substantielle au titre de l'objectif d'adaptation. Le tableau suivant détaille les critères de définition d'un Capex « vert » selon sa nature et l'activité à laquelle il se rapporte.

	Acquisition et construction (tous les Capex liés aux actifs, indistinctement de la nature du Capex, yc. développements)	Rénovation de bâtiments existants (DNSH additionnels : eau, pollution économie circulaire)	Capex verts « par nature »
Atténuation	Respect de la définition d'un bâtiment vert (ci-dessus)	Gain de 30 % en énergie primaire par rapport à l'état initial	Installation, maintenance et réparation d'équipements d'efficacité énergétique (en respectant les meilleurs standards), stations de recharge pour véhicules électriques, systèmes de management de la performance énergétique ou d'équipements de production d'énergie renouvelable
Adaptation	Appartenance Top 30 % ou DPE NZEB pour les bâtiments neufs	Respect des réglementations thermiques en matière de rénovation	

À fin 2024, **83,6 % des Capex de Covivio étaient ainsi alignés** au sens de la taxonomie au regard de l'objectif d'adaptation [1]. Ce taux est en progression par rapport à l'an dernier. Grâce à un important travail de remontée d'information et une accélération dans le déploiement du plan de CAPEX liés à la trajectoire carbone, Covivio a identifié environ 40 M€ de Capex d'efficacité énergétique (*vs.* 28 M€ en 2023 et 17 M€ en 2022), soit 6,5 % des Capex totaux.

Décomposition des CAPEX alignés par sous-activité

	Bureaux		Hôtels (Covivio Hotels)		Résidentiel (Covivio Immobilien)		Groupe - Activités immobilières	
Atténuation (CCM)/ Adaptation (CCA)	**CCM**	**CCA**	**CCM**	**CCA**	**CCM**	**CCA**	**CCM**	**CCA**
Activité 7.2 - Rénovation de bâtiments	18,0%	18,0%	N/A	N/A	N/A	N/A	9,5%	9,5%
Activités 7.3 à 7.6 - Mesures d'efficacité sur les bâtiments existants	2,6%	2,6%	3,7%	3,7%	17,2%	17,2%	6,5%	6,5%
Activité 7.7 - Acquisitions, Capex sur actifs alignés et développements de bâtiments neufs	69,0%	72,5%	16,7%	81,7%	45,3%	54,7%	51,3%	70,1%
Activité 9.3 - Services liés à la performance énergétique des bâtiments	0,3%	0,3%	0,01%	0,01%	0,0%	0,0%	0,2%	0,2%
Total (hors doubles comptages)	**93,2%**		**84,0%**		**62,9%**		**83,6%**	

Analyse climatique

En tant que critère de contribution substantielle pour les Capex d'adaptation ou DNSH pour l'objectif d'atténuation, la réalisation d'une analyse de risques climatiques est obligatoire dans tous les cas, afin de qualifier une activité verte. Pour répondre à cette nécessité, Covivio s'est appuyé sur l'étude MSCI Climate Value at-Risk réalisée depuis 2020 à la maille actif (3.2.1.1.12). Afin de retenir un *worst case scenario*, tel que requis par le règlement taxonomie, Covivio a retenu le scénario RCP8.5 pour cette analyse des risques physiques. Si un risque est considéré comme matériel pour l'actif analysé, un plan d'adaptation doit être défini. Covivio s'appuie notamment sur le guide des actions adaptatives de l'OID [2].

(1) 67,4 % au regard de l'objectif d'atténuation.
(2) 8691_OID21_Guide_des_actions_adaptatives_au_changement_climatique.pdf

Respect des garanties minimales

Covivio a travaillé avec un tiers pour étudier la conformité de ses procédures et politiques en place en matière de garanties minimales. Les garanties minimales visées à l'article 3, point c) du règlement taxonomie sont des procédures qu'une entreprise met en œuvre pour s'aligner sur les principes directeurs de l'OCDE à l'attention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme. Ces derniers comprennent les principes et les droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation Internationale du Travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail, et par la Charte internationale des droits de l'homme. L'analyse conduite par Covivio s'est appuyée sur ces principes directeurs ainsi que les documents déjà publiés et les engagements pris par le Groupe : Charte Éthique Groupe et procédures internes, document d'enregistrement universel, *Communication on Progress du Global Compact*, Charte de la Diversité, Charte Achats Responsables, etc. Aucun point d'attention n'a été révélé à la suite de cette analyse au regard des 10 points d'étude suivants : Politique Droits Humains ; Cartographie des risques droits humains et due diligence ; Actions de prévention et d'atténuation et suivi de leur mise en œuvre ; Mécanisme d'alerte ; Communication ; Intérêts des consommateurs ; Anti-corruption ; Concurrence ; Fiscalité ; Analyse médias (étude des controverses).

Tableau récapitulatif des indicateurs taxonomiques au 31 décembre 2024

	Part de CA/CA		Part de Capex/Capex	
	Aligné	Éligible	Aligné	Éligible
Atténuation du changement climatique	32,6 %	74,6 %	67,4 %	100 %
Adaptation au changement climatique	0 %	0 %	83,6 %	100 %
Ressources aquatiques et marines	0 %	0 %	0 %	0 %
Économie circulaire	0 %	1,0 %	0 %	0 %
Pollution	0 %	0 %	0 %	0 %
Biodiversité et écosystèmes	0 %	24,4 %	0 %	0 %
TOTAL DÉFINITION RÉGLEMENTAIRE	**32,6 %**	**98,9 %**	**83,6 %**	**100 %**
TOTAL DÉFINITION IMMOBILIÈRE	**43,6 % (/ACTIVITÉS IMMO)**	**74,6 % (CLIMAT)**	**83,6 %**	**100 %**

Les résultats au niveau des filiales de Covivio sont les suivants :

- **Covivio Immobilien :** chiffre d'affaires : 41,3 % aligné (100 % éligible)/Capex : 62,9 % alignés (100 % éligibles) ;
- **Covivio Hotels :** chiffre d'affaires : 14,7 % aligné (100 % éligible)/Capex : 84 % alignés (100 % éligibles).

Le détail des résultats est présenté en annexe dans les tableaux réglementaires.

Actions et indicateurs mis en place au regard des trois conditions de conformité de la taxonomie

Trois conditions à respecter	Exemples d'actions Covivio	Chapitre	Indicateurs suivis
L'activité doit contribuer substantiellement à l'un des six objectifs environnementaux, détaillés ci-après			
1. Atténuation du changement climatique	Construction et rénovation de bâtiments certifiés avec de hauts niveaux de performance environnementale Cahier des charges ACV européen afin de rendre les ACV plus comparables Installation d'équipements et de matériaux à hautes performances (CVC, façades, isolation, etc.) Installation de bornes ou d'emplacements pour véhicules électriques sur les nouveaux projets Reporting sur les risques environnementaux	3.2.1.1	Taux de certification Plan pluriannuel de travaux
	Reporting annuel et objectif de réduction des consommations énergétiques du parc Trajectoire carbone	3.2.1.5	Intensité énergétique Intensité carbone et trajectoire carbone SBTi
	Sensibilisation des locataires et certification environnementale des actifs en exploitation	3.2.1.5	Niveau de DPE
2. Adaptation au changement climatique	Adaptation progressive du portefeuille *via* la livraison d'immeubles aux meilleurs standards et rénovation énergétique du parc	3.1.3	Taux de certification Plan de travaux pluriannuel
	Suivi des risques environnementaux et travaux sur la résilience du parc Déploiement d'un dispositif de supervision et généralisation de la GTB sur les actifs Due diligence environnementale pour les acquisitions	3.2.2	Part de sites suivis pour risques environnementaux
3. Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources	Consommation d'eau Chartes chantiers propres sur les projets certifiés	3.2.3.3	Intensité eau du parc
4. Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes	Chartes Biodiversité pour la construction et l'exploitation, cartographie biodiversité, etc.	3.2.4.3	Part des sites analysés Surface labelisée en matière de biodiversité
5. Prévention de la pollution et contrôle	Reporting sur les risques environnementaux Procédures spécifiques sur les chantiers pour le traitement des pollutions	3.2.2.4	Part des sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux
6. Transition vers une économie circulaire	Travaux sur l'économie circulaire : programme HQE Performance, réemploi de matériaux,	3.2.5.3	Taux de certification
Se conformer à des critères de performance ou à des normes et réglementations	Recours à des certifications et labels pour le bâti et/ou l'exploitation	3.1.3.4	Suivi des certifications
	Construction bas carbone – ACV	3.1.3	Trajectoire carbone approuvée SBTi
	Analyse du dimensionnement des équipements/installations	3.1.3	Études techniques phase chantier
	Respect de référentiels internationaux reconnus tant pour les volets financiers qu'extra-financiers	3.5.1	Référentiels EPRA sBPR/TCFD/GRI/SASB
	Choix de localisation	3.3.4	Études phase chantier
	Études résilience ciblées	3.2.1.1	*Climate Value at-risk*
	Veille réglementaire	3.2.1.5	

Trois conditions à respecter	Exemples d'actions Covivio	Chapitre	Indicateurs suivis
L'entreprise doit respecter les garanties sociales minimales : respect des huit « conventions fondamentales » de l'Organisation Internationale du Travail			
Les huit conventions fondamentales sont les suivantes :			
Convention n° 87 sur la liberté syndicale et la protection du droit syndical, 1948	En tant que signataire de la Charte de la Diversité et du Pacte Mondial où il atteint le niveau *GC Advanced (Global Compact* – niveau avancé) Covivio s'attache à observer les huit conventions fondamentales de l'OIT, et à la faire respecter par ses fournisseurs	3.2.1.5 3.3.1.2.4	Publication d'une Communication sur le progrès (COP) annuelle sur le site du Pacte Mondial Politique Droits Humains
Convention n° 98 sur le droit d'organisation et de négociation collective, 1949			
Convention n° 29 sur le travail forcé, 1930 + son protocole de 2014			
Convention n° 105 sur l'abolition du travail forcé, 1957			
Convention n° 138 sur l'âge minimum, 1973			
Convention n° 182 sur les pires formes de travail des enfants, 1999			
Convention n° 100 sur l'égalité de rémunération, 1951			
Convention n° 111 concernant la discrimination (emploi et profession), 1958			

3.2.6.2 Des financements indexés sur des critères ESG

Pionnier dans l'émission d'obligations vertes (*Green Bonds*) depuis 2016, Covivio a franchi une étape clé dans l'alignement de sa politique financière avec ses ambitions ESG, en finalisant la transformation de ses souches obligataires en *Green Bonds*, lui permettant ainsi d'avoir un portefeuille d'obligations Covivio et Covivio Hotels (3,2 Mds€ et 1,45 Mds€ Covivio Hotels) 100 % vert. Par ailleurs, Covivio a signé de nouvelles lignes de crédit *corporate* intégrant des critères ESG, pour atteindre 64 % de sa dette totale (*vs.* 57 % en 2023).

3.2.6.2.1 Covivio, pionnier dans l'émission d'obligations vertes

Dans le cadre du nouveau *Sustainable Bond Framework* publié en 2022 pour son activité de bureaux, intégrant progressivement les critères de la Taxonomie européenne et dont l'alignement aux *Green Bond Principles* et aux *Sustainability Linked Bond Principles* (publiés par l'International Capital Market Association) a été confirmé par Moody's ESG [(1)], les actifs éligibles aux *Sustainable Bonds* devront :

1) présenter une certification d'un niveau minimum HQE Excellent, BREEAM Excellent (*Very Good* pour les actifs déjà livrés), LEED Gold ou DGNB Gold ;
2) être situé à moins de 500 m d'un transport en commun ;
3) disposer d'une annexe ou de clauses vertes sur les baux en France et les nouveaux baux en Italie et en Allemagne.

À fin 2024, le portefeuille éligible est de 6 Mds€ (5,3 Mds€ nets de la dette financière externe déjà allouée), Covivio a également financé 8,5 M€ de Capex d'efficacité énergétique en 2024 *via* ce *Framework*. Ce portefeuille couvre ainsi les 3,2 Mds€ d'obligations émises par Covivio.

Moody's ESG, dans sa Second Party Opinion, reconnaît la cohérence du *Sustainable Bond Framework* avec la stratégie et les objectifs RSE de Covivio, et attribue une note [« Robuste »] à la contribution, impacts attendus, et gestion des risques RSE du *Framework* couvrant les *Green Bonds*. Les indicateurs clés de performance et les objectifs de réduction d'empreinte carbone de Covivio bénéficient quant à eux de la meilleure note « Avancé », tout comme la performance RSE globale de Covivio.

Le succès de ces émissions marque la reconnaissance de la stratégie de Covivio en matière de développement durable et a permis à Covivio d'élargir sensiblement le cercle des acteurs qui le financent, avec une belle diversité au plan international.

3.2.6.2.2 Covivio Hotels, une étape supplémentaire franchie en 2023

Afin d'aligner sa politique financière avec ses ambitions ESG et de confirmer son rôle pionnier dans l'industrie hôtelière, Covivio Hotels est devenue la première foncière hôtelière en Europe à se doter d'un *Green Financing Framework*, avec l'engagement que ses prochaines émissions obligataires soient réalisées sous format *Green Bonds*. Dans le cadre de ce *Green Financing Framework*, les actifs éligibles en exploitation devront répondre à au moins un des critères suivants :

1) intensité carbone de l'actif inférieure au seuil de consommation nécessaire pour respecter la trajectoire 1,5 °C de l'Accord de Paris telle que définie par le CRREM et validée par SBTi *(Science Based Targets initiatives)* ;
2) alignement complet à la taxonomie pour l'activité d'acquisition et de détention d'actifs immobiliers ;
3) certification HQE 'Excellent'/BREEAM 'Excellent'/LEED ou DGNB 'Gold' ou supérieur.

En lien avec ses engagements historiques, les actifs devront également être situés à moins de 500 m des transports en commun et les nouveaux baux devront bénéficier de clauses vertes.

(1) https://www.covivio.eu/wp-content/uploads/sites/6/2023/08/Covivio-Second-Party-Opinion-on-Green-Bonds.pdf

Par ailleurs, Covivio Hotels a prévu la possibilité d'inclure le financement de constructions neuves, de restructurations, d'installations d'équipements de production d'énergie renouvelable ainsi que de travaux d'efficacité énergétique.

À fin 2024, 4,1 Mds€ (3,3 Mds€ nets de la dette financière externe déjà allouée) d'actifs hôteliers sont éligibles à ce *Green Financing Framework*. Covivio Hotels envisage d'accroître cette part, notamment grâce au travail d'amélioration continue de la qualité de son patrimoine et a financé 5,1 M€ de Capex d'efficacité énergétique en 2023 dans le cadre de ce Framework.

Moody's Investors Services, dans sa Second Party Opinion, reconnaît la qualité du Green Financing Framework en lui attribuant la note SQS 2 *Very Good*, en ligne avec les meilleures notes au sein du secteur des foncières européennes. La contribution globale du *Green Financing Framework* au développement durable est qualifiée de 'Significant' et son alignement aux *Green Loan/Bond Principles* de 'Best Practices'.

L'ensemble des informations relatives à ce portefeuille sont disponibles dans le Document d'Enregistrement Universel de Covivio Hotels.

3.2.6.2.3 Une performance vérifiée

Au-delà des vérifications menées en interne pour s'assurer de la conformité aux critères d'éligibilité, Covivio a de nouveau fait appel à Moody's ESG (ex Vigeo-Eiris) pour réaliser une *Second Party Opinion*. Par ailleurs, pour vérifier la bonne allocation des fonds conformément aux principes énoncés dans le *Green Bond Framework*, ainsi que les indicateurs de performance environnementale, Covivio s'engage à faire appel à un tiers indépendant annuellement. Le rapport de vérification du tiers indépendant est publié sur le site Internet de Covivio, ainsi que dans le présent document aux chapitres 3.6.1, 3.6.2. 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*. Ils couvrent les indicateurs de reporting du portefeuille (3.2.1.5).

Indicateurs d'impact du portefeuille *Green Bonds* Bureaux

Le portefeuille éligible au *Sustainable Financing Framework* de Covivio s'élève à 6 Mds€ (5,3 Mds€ nets de la dette financière externe déjà allouée). Il se répartit géographiquement de la manière suivante : France (52 %), Italie (33 %), Allemagne (15 %). Avec 4,7 Mds€ d'actifs alignés à l'objectif d'atténuation du changement climatique de la taxonomie européenne (principalement pour les activités 7.7 et 7.2 de détention et de rénovation d'actifs), Covivio peut ainsi couvrir 100 % de ses émissions (soit 3,2 Mds€) avec des actifs alignés. À noter que dans un souci d'alignement avec son reporting, Covivio ne considère ici que les actifs pleinement alignés (critère de contribution, DNSH et garanties minimales) bien que son *Framework* ne requière que le critère de contribution substantielle.

Indicateur	Performance
Répartition des fonds par catégorie	67 % *Green Building*/33 % *Energy performance*
Répartition des fonds par type de financement	76 % refinancement/24 % financement
Consommation totale d'énergie et intensité (énergie finale)	107 809 MWhef - 142 kWhef/m^2/an 73 % d'électricité verte
Consommation totale d'énergie et intensité (énergie primaire)	133 665 MWhep - 176 KWhep/m^2/an
Production d'énergie solaire	243 048 kWhef produits en 2024
Émissions de gaz à effet de serre et intensité	9 099 teqCO_2 - 12 KgeqCO_2/m^2/an dont émissions directes : 2 075 teqCO_2
Évolution des émissions de gaz à effet de serre par rapport à N-1 (périmètre constant)	- 18 %, soit un gain de 1 500 teqCO_2/m^2
Émissions de gaz à effet de serre évitées (par rapport à une intensité de *benchmark* – IndexESG Deepki) (1)	5 706 teqCO_2
Consommation totale d'eau et intensité	279 926 m^3 - 0,43 m^3/m^2/an -8 % de baisse à périmètre constant
Production de déchets et taux de recyclage	3 071 t - 40 % de recyclage Taux de couverture : 72 %
Accessibilité aux transports en commun	100 % à moins de 500 m des transports en commun
Taux de certification environnementale	98,4 %
Taux d'alignement à la taxonomie (objectif d'atténuation du changement climatique)	88 %, soit 5,3 Mds€ (4,7 Mds€ nets) permettant ainsi de couvrir 100 % du montant des émissions vertes de Covivio
Investissements directement liés à l'amélioration de la performance énergétique du parc (activité 7.3 de la taxonomie)	8,5 M€

(1) Ce calcul d'émissions évitées est mis à titre d'information, il s'appuie sur des *benchmarks* établis par des tiers, dont Covivio n'a pas la responsabilité.

La liste des actifs éligibles est disponible en section 3.5.2.

3.2.6.3 Informations relatives à la réglementation SFDR à destination des partenaires financiers de Covivio

Informations à destination des institutions financières dans le cadre de la réglementation SFDR (Directive européenne sur le reporting extra-financier pour les institutions financières).

Impacts négatifs sur les facteurs de durabilité		Métrique	Impact [2024]	Explications	Actions prises et actions prévues et objectifs fixés pour la prochaine année de référence
Combustibles fossiles	1. Exposition à des combustibles fossiles *via* des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0 %	Covivio investit dans des actifs immobiliers. Aucun de ces bâtiments n'est dédié à l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles.	
Efficacité énergétique	2. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Covivio (Groupe) : 33,5 % Covivio Hotels : 35,7 % Covivio Immobilien : 59,8 %	Part d'actifs (en valeur) n'ayant pas un DPE classe C ou n'appartenant pas au top 30 % régional (voir méthodologie retenue pour la taxonomie (1))	Énergie : 3.2.1.5 Carbone : 3.2.1.3

(1) Dans une logique d'harmonisation avec la taxonomie, Covivio retient le DNSH relatif l'atténuation du changement climatique compte tenu du fait des limites liées à la prise en compte seule du DPE comme critère d'évaluation de l'efficacité énergétique.

L'ensemble des données environnementales (énergie, carbone, énergies renouvelables, eau, déchets) relatives au Groupe et aux sociétés Covivio Hotels et Covivio Immobilien sont présentées respectivement aux sections 3.2.1.5, 3.2.1.6, 3.2.3.4 et 3.2.5.5.

Les critères de gouvernance, d'éthique et ceux liés aux ressources humaines sont également présents dans ce document, notamment aux sections : 5.3 (structure de gouvernance et composition des instances de gouvernance), 3.1.2.4.2 et 3.1.2.2.5 (analyse de double matérialité et cartographie des risques RSE), 3.3.1.3 (relations collaborateurs et dialogue social), 3.3.1.5 (rémunération et écarts de rémunération, 4.2.6.9 (imposition), 3.3.2.2.2 (Droits Humains).

La Charte Éthique de Covivio est également à disposition de toutes ses parties prenantes sur son site Internet.

3.2.6.4 Une stratégie RSE reconnue par le secteur financier et les organismes de notation

Covivio figure en bonne position dans les indices DJSI World et Europe, Ethibel Sustainability Index, FTSE4Good, Gaïa de Ethifinance, MSCI, STOXX Europe Sustainability et Global ESG Impact, Vigeo-Eiris 20 France, 120 Europe, 120 Eurozone, 120 Monde. En outre, Covivio reçoit régulièrement des trophées et prix dans les différents compartiments de la RSE, comme par exemple le Grand Prix Compliance en 2020 au Grand Prix AGEFI du gouvernement d'entreprise, plusieurs récompenses pour saluer la restructuration de la tour Silex^2 à Lyon (Trophée du Cadre de vie du Festival FimbACTE 2021, Grand Prix SIMI 2021 dans la catégorie « Tour de bureaux » 2021, etc.), la réalisation de l'immeuble So Pop, à Saint-Ouen (93) (Grand Prix SIMI 2022 « Immeuble de bureaux neuf + 10 000 m^2 », les performances énergétiques de ses immeubles (Tour CB21 lauréate en 2022 dans la catégorie « Bâtiment de la ligue Cube Paris La Défense » du trophée CUBE 2020) ou encore la reconnaissance des actions conduites par sa Fondation au SIMI 2023 (prix SIMI 2023 « Mécénat & Solidarités dans la ville », catégorie « Engagement sociétal »). L'immeuble Stream a quant à lui reçu le prix The Plan Award à la catégorie Mixed-use face à 33 projets internationaux et le prix décerné par l'association Urban Land Institute (ULI) récompensant les meilleures pratiques et les projets les plus remarquables en matière de développement urbain.

Covivio continue de bénéficier d'une bonne notation auprès des agences ESG. Celles-ci reconnaissent la pertinence et la performance de certains axes forts de sa stratégie. C'est particulièrement le cas de sa politique climat et de son programme de certification environnementale des actifs, salués par des agences comme le CDP ou le GRESB. Dans une logique de transparence et de dialogue, Covivio répond également aux sollicitations directes de ses partenaires et investisseurs souhaitant compléter leur analyse sur les enjeux ESG.

Évolution des notations extra-financières 2023-2024

		2023		2024
SUSTAINALYTICS a Morningstar company	Sustainanalytics ESG Risk Rating *(échelle inversée de 0 à 100, où 0 qualifie un risque nul)*	**5,9** Rang secteur : 6/1048 Monde : 24/15922	◥	**5** Rang secteur : 4/1009 Monde : 13/15111
ISS ESG	ISS-ESG Prime depuis 2015	**B-**	▶	**B-**
GRESB	GRESB Green Star depuis 2013	**90/100** (5-stars)	◢	**88/100** (5-stars)
S&P Global Ratings	CSA S&P (Ex DJSI) Indice World depuis 2013, Indice Europe depuis 2016	**70/100** (Percentile 98)	◥	**70/100** (Percentile 99)
CDP DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES	CDP Participation depuis 2012	**A**	◢	**A-**
MSCI	MSCI	**AAA**	▶	**AAA**
ecovadis	Ecovadis	**70/100**	◥	**74/100**

3.3 Informations sociales

3.3.1 Effectifs propres (ESRS S1)

La norme ESRS S1 a pour but d'expliciter la stratégie de l'entreprise concernant ses effectifs propres, en distinguant les salariés et les non-salariés.

Cette norme porte sur un ensemble de thématiques ayant trait aux conditions de travail, au dialogue social, à la négociation collective, à l'équilibre entre la vie professionnelle et la vie privée, la santé et la sécurité, l'égalité de traitement, etc. Elle vise également à s'assurer de la conformité des pratiques de l'entreprise vis-à-vis des conventions internationales en matière de Droit de l'Homme.

ESRS S1 – CONDITIONS DE TRAVAIL	
Description et mots clés	Bien-être au travail/Qualité de vie au travail/Équilibre entre vie professionnelle et vie privée Dialogue social Accidents et santé/sécurité au travail Chiffres clés : le coût social du stress au travail en France est de 1,9 à 3 Md€
Principaux impacts	Pour Covivio, les sujets prioritaires sont la QVT et les aspects liés au développement et à la rétention des talents. En revanche les enjeux liés à la sécurité au travail sont plus limités.
Positionnement sur la chaîne de valeur	Opérations directes
Principaux risques	Risque santé/sécurité : accidents de travail / maladies professionnelles, RPS Risques éventuels de pertes de compétences et de savoir-faire en cas de turnover élevé ou de faible capacité à attirer, retenir et développer les talents Risque financier : coûts de recrutements additionnels
Principales opportunités	Continuité d'activité Marque employeur
Matérialité	Matériel

ESRS S1 – DIVERSITÉ ET ÉGALITÉ DES CHANCES	
Description et mots clés	Discrimination, égalité hommes/ femmes, inclusion
Principaux impacts	Impact sur le bien-être psychologique des employés touchés. Impact limité à l'échelle du Groupe compte tenu de ses activités directes et de ses engagements en faveur de l'égalité des chances.
Positionnement sur la chaîne de valeur	Opérations directes
Principaux risques	Risque financier : en France, l'amende maximale pour discrimination peut atteindre 45 000 euros (et 3 ans d'emprisonnement). Risque réputationnel en cas de pratiques discriminatoires.
Matérialité	Non matériel

ESRS S1 – RESPECT DES DROITS DU TRAVAIL ET DROITS DE L'HOMME	
Description et mots clés	Respect des Droits de l'Homme Garanties et engagements sociaux minimaux : Organisation internationale du Travail, Pacte mondial Respect des données personnelles
Principaux impacts	Impact limité en fréquence, mais qui pourrait être important sur le bien-être des collaborateurs en cas de survenance (pour l'aspect respect des données personnelles).
Positionnement sur la chaîne de valeur	Opérations directes
Principaux risques	Risque financier et/ou réputationnel : demande croissante d'investisseurs et d'agences de notation.
Matérialité	Non matériel

3.3.1.1 Politique sociale : un capital humain européen créateur de valeur (S1-1)

Convaincu qu'un succès durable repose sur une politique de ressources humaines ambitieuse et axée sur le long terme, Covivio s'emploie, au quotidien, à créer les conditions pour que les femmes et les hommes qui composent ses équipes puissent développer tout leur potentiel.

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. Identifié comme risque RSE majeur à l'issue de la cartographie des risques RSE réalisée chez Covivio, l'enjeu « Compétences/Attractivité/Diversité » (3.1.2.2.5) couvre les différents aspects liés à l'importance, pour la pérennité du modèle de Covivio, de retenir et développer les talents tout en véhiculant des valeurs d'égalité et d'inclusion fortes (3.3.1.2.4). Des éclairages complémentaires concernant le dialogue social et l'exemplarité des pratiques viennent compléter cet exposé en section 3.3.1.3.

Dans cet ESRS, le périmètre de reporting relatif au capital humain couvre tous les employés du Groupe ayant un contrat de travail direct avec Covivio ou ses filiales, dans les activités et pays où Covivio est présent :

Activité	Pays	Effectifs Salariés	Effectifs non-salariés	Présenté dans
Bureaux	Allemagne, France, Italie	Contrat de travail direct	Stagiaires, salariés mis à disposition (intérim, placement), travailleurs indépendants	DEU Covivio
Résidentiel	Allemagne	Contrat de travail direct		DEU Covivio
Siège et services supports	France	Contrat de travail direct		DEU Covivio

Dans l'ESRS S1 du document d'enregistrement universel (DEU) de Covivio Hotels, le périmètre de reporting relatif au capital humain porte sur les salariés du siège et ceux travaillant dans les hôtels :

Covivio Hotels activité	Pays	Effectifs Salariés	Effectifs non-salariés	Présenté dans
Siège et services supports	France	Contrat de travail direct	Stagiaires, salariés mis à disposition (intérim, placement), travailleurs indépendants	DEU Covivio
WiZiU Hôtels détenus en murs et fonds	France et Belgique	Contrat de travail direct avec les entités WiZiU concernées		DEU Covivio Hotels
Gestionnaires des hôtels détenus en murs et fonds	5 pays	Contrat de travail en contrat de management indirect		DEU Covivio Hotels
		Contrat de management inversé : les effectifs sont salariés du gestionnaire		N/A

Les métriques liées à ce périmètre sont présentées en section 3.3.1.5.2.a.

Les différents types de contrats :

- **contrats directs** : conclus par Covivio
  - sont désignés comme « salariés » : l'effectif en CDI, CDD, Contrats en alternance (apprentissage et professionnalisation) pour les étudiants en formation initiale ;
  - sont désignés comme « non-salariés » : les travailleurs indépendants, les travailleurs à mis à disposition au travers de contrats conclus avec des agences d'intérim et de placement (en référence au code NACE N78), stagiaires sous convention. Les personnels amenés à être présents sur site mais relevant d'une prestation de service réalisée par une société tierce les employant au titre de l'exécution de prestations de gardiennage ou de maintenance informatique par exemple, ne relèvent pas de ce périmètre mais de la sous-traitance.
- **contrats indirects** : conclus par une filiale de Covivio relevant de l'activité hôtelière (exploitation d'un fonds de commerce) dans le cadre d'une détention en murs et fonds.

Dans un contexte macro-économique difficile pour le secteur immobilier, l'année 2024 a été marquée par un fort engagement des équipes au service de la performance du Groupe. La valorisation d'un capital humain à l'échelle européenne s'ancre toujours davantage dans le partage et l'alignement des bonnes pratiques en Allemagne, en France et en Italie. Le Baromètre Engagement, mené tous les deux ans par l'institut Kantar auprès de l'ensemble des collaborateurs européens, témoigne dans son édition 2023 (taux de participation significatif de 83 %) à la fois du sentiment d'appartenance, de la confiance, et de la qualité des conditions de travail de chacun. En 2025, Covivio réalisera une nouvelle fois l'enquête dans ses trois pays, en s'appuyant sur l'expertise de Great Place To Work.

La politique Ressources Humaines (RH) développée par Covivio s'articule autour de quatre champs d'action qui s'inscrivent dans la dynamique des objectifs 2020-2025 détaillés dans ce chapitre, 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.

Sauf mention contraire, les politiques décrites dans les pages qui suivent concernent les salariés et non-salariés de Covivio.

Situé exclusivement sur le territoire de l'Union européenne, l'effectif salarié et non salarié de Covivio bénéficie d'un modèle social favorable du fait des réglementations. Santé, sécurité et conditions de travail, horaires, droits à congés payés, formation obligatoire, protection en cas de perte d'emploi ou de maladie, salaire minimum, égalité des genres, liberté syndicale et dialogue social, droit à la déconnexion… autant de champs dans lesquels l'Union européenne, sous l'impulsion des nations fondatrices que sont la France, l'Allemagne et l'Italie, définit des minima garantissant la protection des travailleurs sur son sol, et dans lesquels Covivio s'inscrit, en les améliorant.

Si certains sujets sont traités localement (recrutements, négociation d'accords, etc.) compte tenu des pratiques et réglementations nationales, de nombreux autres, véhiculant des objectifs et 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.

Covivio n'a eu recours à aucune forme de chômage partiel ou de réduction d'effectif pour motif économique en 2024 et ne prévoit aucun plan de restructuration entraînant des licenciements pour l'année 2025 en France, en Allemagne, ou en Italie.

Indicateurs clés de performance sociale au 31/12/2024 (périmètre historique Covivio - France, Allemagne, Italie)

1 013
SALARIÉS EN FRANCE, ALLEMAGNE ET ITALIE

RISQUE « COMPÉTENCES / ATTRACTIVITÉ / DIVERSITÉ »

92,9%
DE SALARIÉS EN CDI

15
MOBILITÉS INTERNES

88%
DE SALARIÉS À TEMPS PLEIN

50%/50%
HOMMES / FEMMES SALARIÉS PERMANENTS EN EUROPE

24
PARTICIPANTES AU PROGRAMME *EX-AEQUO*

3,9%
D'ÉTUDIANTS EN APPRENTISSAGE

100%
DE SALARIÉS COUVERTS PAR UNE CONVENTION SECTORIELLE

78
RECRUTEMENTS EN CDI

3.3.1.1.1 Enjeux liés aux compétences, et à l'attractivité de Covivio

Covivio exerce ses activités dans un secteur où le capital humain joue un rôle clé dans la réussite de l'entreprise. Les enjeux touchant aux compétences et à l'attractivité ont été identifiés dans le cadre de l'analyse de double matérialité comme des sujets majeurs pour l'entreprise. Les pages qui suivent détaillent les différentes actions conduites dans ces domaines, avec un cap fixé au niveau européen, tout en maintenant une autonomie locale, afin de garantir une meilleure flexibilité et réactivité pour les trois entités que sont l'Unité Économique et Sociale France (Bureaux et Hôtels), l'Italie (Bureaux) et l'Allemagne (Résidentiel et Bureaux).

Les risques associés au capital humain sont liés à d'éventuelles pertes de compétences et de savoir-faire en cas de turnover élevé ou de faible capacité à attirer et retenir les talents ; à un défaut d'évolution des compétences en place en cas de manque d'investissements en matière de formation ; à des troubles psycho-sociaux (mal-être au travail, maladies professionnelles) s'ils n'étaient pas prévenus et le cas échéant traités ; ou encore à des pratiques discriminatoires en cas d'absence de sensibilisation et de mécanismes d'alertes, induisant un fort risque de réputation.

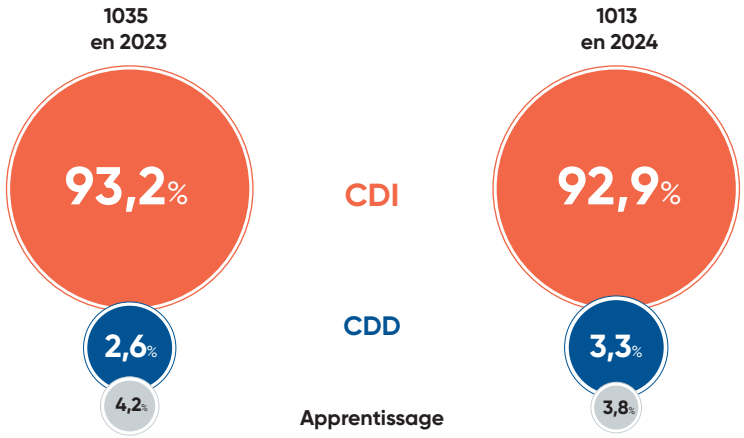
3.3.1.1.1.a Une politique de recrutement qui soutient la stratégie

En 2024, le nombre de contrats à durée déterminée (CDD) représente en France une faible part des effectifs (2,6 % au 31 décembre). En Italie, la part des CDD a été plus significative en 2024 (6,7 % vs moins de 1 % à fin 2023), à la fois pour remplacer les absences en congé maternité (30 %) et pour limiter la création de CDI en période d'incertitude sur la pérennité des surcroîts d'activité identifiés. En Allemagne, le recours au contrat temporaire est fréquent, mais reste chez Covivio dans des proportions limitées et baisse par rapport à 2023 (3 % de l'effectif au 31/12/2024 contre 3,8 % fin 2023). La part des CDI se stabilise ainsi à un haut niveau (95,2 % de l'effectif total à fin 2024), preuve de l'importance accordée à la rétention des talents et de la confiance sur le développement du Groupe.

L'emploi CDI est par défaut la forme privilégiée de relation de travail au sein de Covivio (93 % de l'effectif salarié), offrant à ses collaborateurs la stabilité et un niveau de protection en cas de cessation involontaire de leur contrat (indemnités de fin de contrat en cas de licenciement, couverture par l'assurance chômage) leur permettant de planifier à long terme, tant sur le plan professionnel que personnel, et d'accéder au logement et au crédit financier de manière aisée. Le recours au CDD (3,3 % de l'effectif salarié) et à l'intérim est limité aux remplacements, ainsi qu'aux surcroîts d'activité temporaires, et constitue un vivier de recrutement CDI en cas d'ouverture de poste (en France, deux salariées en intérim ont bénéficié d'une transformation en CDI en 2024).

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. Le processus de recrutement au niveau Groupe fait l'objet d'une attention soutenue et vise à évaluer les compétences professionnelles et la personnalité des candidats. Ainsi, managers et RH travaillent main dans la main afin d'aboutir au recrutement de la ressource la plus pertinente.

Évolution du nombre de collaborateurs



Au travers de quatre entretiens, conçus comme des échanges, les candidats ont l'opportunité d'obtenir une vision concrète de l'entreprise et d'en comprendre les enjeux stratégiques. Un entretien avec la Direction Générale est organisé au terme du processus de recrutement, conçu comme la première étape d'un véritable partenariat de travail. En France et en Italie, un test d'anglais est organisé au cours du processus, en ligne avec les exigences du Groupe en matière d'intégration européenne. En Allemagne, le niveau d'anglais est évalué à l'oral pendant le processus de recrutement pour les postes exposés à l'Europe. Un questionnaire de personnalité est également proposé aux candidats français et italiens afin de servir de point d'appui pour échanger sur leurs compétences comportementales lors de l'entretien RH. Des synthèses sur leur personnalité et leurs motivations sont automatiquement générées après le remplissage du questionnaire. En 2024, la DRH Allemagne a poursuivi ses efforts en matière de développement de la marque employeur, notamment *via* la publication d'une page LinkedIn dédiée au marché allemand, et par la diffusion d'une campagne vidéo valorisant la qualité de vie au travail offerte par la société, également illustrée par le renouvellement en 2024 du prix Top Company remis par le réseau social Kununu, déjà obtenu en 2023.

Le programme « Ambassadeurs de la Marque employeur », qui a réuni 53 collaborateurs européens en 2024, notamment lors d'un séminaire de deux jours à Paris, permet de diffuser largement les valeurs et les avantages de Covivio en tant qu'employeur à l'extérieur, et de travailler en interne sur des pistes d'innovation en faveur de l'attractivité. Parmi les propositions, un programme de *networking* et de développement des talents, qui sera lancé en 2025 au niveau européen.

Les étapes du processus de recrutement ont été harmonisées au niveau européen :



En 2024, Covivio a réalisé 78 embauches en CDI, dont 11 créations de postes (contre 24 en 2023) (EPRA Emp-Turnover). Les recrutements 2024 ont principalement consisté à remplacer les départs, à consolider les expertises existantes dans les métiers corporate et à renforcer la gestion du patrimoine Bureaux en Allemagne. Les métiers financiers, audit et IT en particulier ont fait partie des priorités de recrutement, dans un marché très compétitif pour ces profils recherchés qui contribuent à la sécurisation des activités et des processus de Covivio. En Italie, l'équipe IT auparavant externalisée a été intégrée dans les équipes en CDI (trois postes). Côté immobilier de bureaux, en Italie, un poste d'asset manager a été créé pour réaliser le plan de cession du portefeuille Telecom Italia. En France, le moindre volume de projets de développement Bureaux a conduit Covivio à ajuster son effectif en temps réel, dans l'attente d'une relance opérationnelle. Ce sont ainsi deux départs volontaires de responsables et directeurs de projets qui n'ont pas été remplacés en 2024. En revanche, les équipes en charge des espaces de bureaux en coworking/flex ont continué à recruter, à la fois pour booster la commercialisation et pour venir densifier l'offre événementielle sur site, source de chiffre d'affaires. En Allemagne, l'année 2024 a été marquée par la poursuite des efforts pour recruter et structurer une équipe Bureaux spécialisée, afin d'accompagner la conception de bureaux alliant flexibilité, services et performance, dans un contexte économique défavorable.

Dans chaque pays du Groupe, les collaborateurs bénéficient d'un accompagnement RH régulier pendant la période d'intégration. À son arrivée, un livret d'accueil est remis à chaque collaborateur. Ce fascicule regroupe les informations clés concernant la vie dans l'entreprise (processus d'intégration, structure de la rémunération, gestion du temps et des absences, etc.). En France, une fois recruté, chaque nouveau collaborateur suit un parcours d'intégration qui se compose de plusieurs dispositifs : un module e-learning sur les fondamentaux de l'immobilier, un programme de parrainage appelé Buddy Program, une journée d'intégration mobilisant des représentants de chaque direction venus présenter les aspects essentiels de leur métier, et un rapport d'étonnement auprès de deux membres du Comité de Direction. Le processus d'intégration s'achève par un moment convivial avec le Directeur Général. En Allemagne, le moment entre la signature du contrat et le premier jour du collaborateur fait l'objet d'une attention particulière avec l'envoi d'une carte de bienvenue. Puis, durant la première semaine, le collaborateur bénéficie d'un accompagnement via des formations (RGPD, règles de sécurité). Un événement réunissant tous les nouveaux arrivants du trimestre est organisé en distanciel. Afin d'assurer la bonne intégration des nouvelles recrues et des stagiaires, des visites de nouveaux actifs ou de villes présentant des caractéristiques intéressantes pour le secteur résidentiel sont régulièrement organisées. En France, les nouveaux arrivants sont prioritaires dans les visites de sites organisées tous les trimestres pour les collaborateurs du Groupe.

3.3.1.1.1.b Une politique d'attractivité et d'emploi de jeunes talents

Traditionnellement orienté vers le développement des talents, Covivio confirme sa politique dite de « pépinière » avec le recrutement de jeunes (moins de 30 ans) en CDI (près de 35 % des recrutements en CDI à l'échelle du Groupe et 50 % en France) et en apprentissage, et une forte activité de notoriété auprès des écoles et étudiants. En France, Covivio a participé en 2024 à 3 forums (ESTP, HEC, ESSEC), et fait connaître ses offres de stage et d'apprentissage sur Jobteaser, plateforme dédiée aux étudiants.

En Italie, Covivio a participé aux forums organisés à Milan par Politecnico et l'Università Bocconi, et anime des événements tels qu'une table ronde sur les métiers de l'Immobilier, ou une étude de cas visant à développer les *soft skills* des étudiants de Politecnico. En Allemagne, Covivio approfondit ses partenariats avec EBZ (Europäisches Berufsschulzentrum), HWR (University in Berlin), Technische University (Potsdam), et IU (Université à Essen et Berlin), et se fait connaître *via* la plate-forme Uni-Now, application déployée au sein des universités allemandes. En 2024, la Fachhochschule Bochum a permis à 20 étudiants de participer à des rencontres avec les professionnels de Covivio, et les experts financiers ont fait une conférence sur les impacts des critères ESG sur les financements immobiliers. La Chambre de Commerce et d'Industrie a récompensé en Allemagne cette année encore le programme d'apprentissage mis en œuvre par Covivio.

Le *Graduate Program* européen, lancé en 2020, s'est poursuivi en 2024 avec le recrutement d'un jeune diplômé français dont la première rotation aura lieu en 2025 au sein des équipes financières allemandes à Oberhausen. Les jeunes intégrés en *Graduate Program* bénéficient en effet d'un parcours de 18 mois composé de trois rotations, dont une obligatoirement dans un autre pays du Groupe. Partie intégrante de la politique de recrutement et de développement de Covivio, le programme est représentatif de sa volonté de générer une pépinière de talents 100 % européenne. À l'échelle européenne, les collaborateurs de moins de 30 ans représentent 14,8 % des effectifs.

Par ailleurs, Covivio poursuit sa politique d'alternance malgré les effets de la crise, permettant à 39 étudiants de bénéficier d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation au sein du Groupe. Aux 39 apprentis présents en Europe au 31 décembre 2024 se sont ajoutés, au fil de l'année, 14 stagiaires sous convention en France, auxquels s'ajoutent en Allemagne 86 étudiants en CDD de 20 heures par semaine maximum, conformément à la législation allemande (non comptabilisés à l'effectif salarié, de même que les stagiaires sous convention). Des étudiants sont également embauchés en France dans le cadre du partenariat Passerelle avec le lycée Louise Michel de Bobigny, pour des jobs d'été ou contrats de courte durée (2 CDD en 2024). En France, 2 anciens alternants ont été recrutés en CDI, et 4 en CDD. En Allemagne, 2 jeunes en apprentissage terminant leur formation en 2024 ont été embauchés en CDI et 1 en CDD.

Chacun de ces étudiants se voit systématiquement attribuer un tuteur au sein de l'entreprise, professionnel reconnu dans son métier, et est suivi tout au long de l'année par la Direction des Ressources Humaines. Une journée d'intégration spécifique aux alternants a été organisée en France en 2024, en présence de représentants du Comité de Direction. 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. La formation des tuteurs au management d'un apprenti est obligatoire. Covivio a de nouveau bénéficié en 2024 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 présents en 2023. Avec un taux de recommandation de 92,9 % et une note globale de 86,1/100, Covivio a obtenu la labellisation pour la sixième année consécutive.

Le turnover des départs CDI atteint 11,08 % au niveau du Groupe fin 2024 (*vs* 11,2 % en 2023). Il se stabilise à des niveaux qui paraissent élevés au regard des taux historiques de Covivio, mais qui sont cohérents avec la situation globale actuelle du marché de l'emploi.

Selon la DARES (Ministère du Travail), en France, près de 460 000 salariés en CDI ont démissionné au deuxième trimestre 2024, volume en baisse par rapport au pic de 2023 mais qui reste structurellement élevé. Le turnover de Covivio, en baisse sur 2023, doit donc être relativisé (à titre de comparaison, le turnover moyen en France tous secteurs confondus s'élevait en 2023 à 14,95 % selon l'INSEE, et à 23 % au niveau mondial).

Le turnover des départs CDI en France s'élève à 10,9 %. Le turnover des seules démissions s'élève à 4,4 % (hors départs en retraite et rupture de période d'essai). En Italie, le turnover s'établit à 6,9 %. En Allemagne, cet indicateur est en baisse et s'établit à 9,8 % (EPRA Emp-Turnover). Le risque de rétention est moins prégnant en 2024, lié aux difficultés persistantes des acteurs immobiliers face à la crise et au ralentissement des politiques d'embauche. Le risque reste néanmoins identifié dans la cartographie des risques RSE ; il a été adressé par une politique RH offensive en termes d'évolutions de carrière (cf. *infra* la mise en place de l'entretien de parcours professionnel depuis 2019), de mobilité et de promotion, mais aussi de rémunération (3.3.1.1.3.b) et de qualité de vie au travail (3.3.1.1.3.a). L'objectif est de maintenir le turnover des départs CDI en deçà de 12 % en 2025, et de viser un turnover stable à 10 % à horizon 2027.

3.3.1.1.2 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, l'anglais est un axe prioritaire au sein du plan de formation à l'échelle du Groupe. Le développement des *soft skills* en complément des formations métiers s'ancre un peu plus chaque année dans la stratégie de développement des compétences à l'échelle européenne.

3.3.1.1.2.a 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 salariés (parmi les non-salariés, seules les formations à la sécurité informatique et à la compliance sont systématiquement dispensées aux intérimaires). 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.

Tous les ans, 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 établi, et les affinent individuellement au travers des échanges et constats des collaborateurs et managers de proximité.

Covivio accorde un soin particulier au développement des compétences de ses collaborateurs en proposant des formations collectives ou individuelles, réalisées en intra ou en inter-entreprises, ou plus rarement en interne.

> L'équivalent de 1,9 % de la masse salariale du Groupe ont été consacrés à la formation en Europe en 2024.

Cet investissement s'incarne dans le taux de formation des collaborateurs qui passe de 77 % en 2023 à 87 % en 2024, dépassant ainsi largement les objectifs de Covivio en matière de formation. En France, 94 % des salariés (soit 284 collaborateurs) ont reçu une formation au cours de l'année 2024, dépassant largement l'objectif de 70 % fixé en 2020, et ce grâce aux formations déployées de manière très large cette année en matière de sécurité informatique et de compliance. Le temps de formation moyen à l'échelle européenne est de 16h (12h pour la France, 25h pour l'Italie et 16h pour l'Allemagne).

Covivio a pour objectif de former *a minima* trois collaborateurs sur quatre en Europe chaque année.

À l'échelle du Groupe, la maîtrise de l'anglais reste primordiale, dans une logique de collaboration entre les différentes équipes. Des sessions de formation collectives ou individuelles sont organisées et les projets européens (SAP, Covivio for Climate, Ex Aequo par exemple) permettent aux collaborateurs de développer leurs compétences linguistiques. Au total, 141 collaborateurs ont suivi une formation en Anglais, soit près de 15 % de l'effectif permanent.

Les formations métiers et les formations permettant aux collaborateurs de développer leurs compétences comportementales et leur *leadership* ont également été mises à l'honneur cette année. En France et en Italie, est mis à disposition des collaborateurs un programme de *coaching* individuel en partenariat avec *Coachhub*. Cette offre sur-mesure permet au collaborateur d'être accompagné pendant une période de 3 ou 6 mois par un coach en visioconférence. Un rendez-vous RH est prévu en amont afin de définir avec le collaborateur ses axes de développement. Une fois cette étape réalisée, le collaborateur peut choisir son *coach* sur la plateforme *Coachhub* et débuter son *coaching*. En 2024, *Coachub* a ainsi accompagné 5 collaborateurs français et 4 collaborateurs italiens.

> **Développement du management en Allemagne**
>
> En 2024, 24 managers allemands ont bénéficié de la suite du programme de développement du Leadership lancé en 2022 pour l'ensemble des managers allemands. Ce programme pluriannuel a pour vocation de créer un socle de compétences communes en matière de leadership et de communication, de gestion des conflits, ou encore de gestion du changement, et ainsi de générer une culture managériale au service d'une efficacité collective durable. Tous les nouveaux managers (promus ou recrutés) ont bénéficié de ce programme, et se sont vu proposer un accompagnement par la DRH pour organiser un atelier de prise de fonction avec leur équipe.

En matière de digitalisation, un cap a été franchi en 2023 avec le déploiement européen du LMS 365, baptisé Covivio Academy. Cette plateforme alimentée par la DRH et accessible à tous propose de la formation en ligne (modules e-learning et webinaires) et permet de faciliter l'inscription des collaborateurs aux formations. Covivio Academy permet également de regrouper des guides utilisateurs de différents outils (Teams, Microsoft 365 ou encore SAP), et a vocation à rassembler les formations sur les procédures et la compliance. En France, elle a été complétée par l'introduction du portail Edflex en mars 2024 : directement accessible depuis Covivio Academy, cet outil permet de consulter des ressources aux formats variés (*e-learning*, parcours certifiants, podcasts, vidéos et articles), librement et toute l'année, sur la gestion de projet, l'immobilier, la RSE, l'Intelligence artificielle, ou encore le management. Il vient compléter les actions de formations classiques, et ouvre une toute nouvelle approche *via* l'autoformation par modules courts et mobilisés dans un contexte précis, approche très prisée au sein des jeunes générations. 2025 sera une année de confirmation avant d'envisager un déploiement à l'échelle européenne. Des formations métiers ont également été dispensées dans les trois pays. Elles visaient en particulier à approfondir l'expertise des équipes en immobilier (fondamentaux économiques et financiers de marchés immobiliers, performance de l'immobilier hôtelier, construction et réhabilitation d'opérations immobilières), en finance (actualité comptable et fiscale, financement des actifs immobiliers), et en maîtrise des outils informatiques (SAP, BFC, Excel avancé, ou encore Office 365). En Italie, deux experts clés ont suivi des formations de haut niveau dispensées par les universités Bocconi et Luiss, notamment sur la valorisation des actifs immobiliers et le financement.

Les actions de sensibilisation aux enjeux du changement climatique se sont poursuivies en 2024 dans le cadre du projet C4C (Covivio For Climate), avec notamment l'organisation d'ateliers (25 collaborateurs en 2024) dits « 2 tonnes », permettant aux participants de mesurer leurs propres émissions et de comprendre les leviers du changement, tant sur le plan individuel que collectif.

Dans une logique de rétention des talents et de développement de l'employabilité, Covivio propose des formations certifiantes à ses collaborateurs. En France, un catalogue recensant toutes les formations disponibles est actualisé chaque année.

Dans le respect de la loi Hoguet obligeant certains professionnels de l'immobilier à se former, les titulaires des cartes professionnelles soumis à l'obligation de formation réalisent 42 heures de formation sur 3 ans. En France, 29 personnes sont concernées par cette obligation.

3.3.1.1.2.b Une gestion des carrières intégrée et dynamique

En cohérence avec la cartographie des risques et dans la lignée du séminaire européen organisé en 2021 ayant donné naissance à un plan d'action RH en faveur de l'attractivité et du développement des talents, la politique RH a mis l'accent sur un accompagnement de carrière personnalisé auprès des collaborateurs du Groupe. Seuls les collaborateurs salariés en CDI sont concernés par la totalité de cette politique d'accompagnement.

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 de la société et du marché de l'emploi associé. En 2023, une *People Review* des jeunes talents français de moins de 30 ans a été réalisée, afin de faire le point sur le développement de leurs compétences, et d'identifier les opportunités pour chacun d'entre eux. Un retour a été fait auprès des collaborateurs en présence du manager direct et du membre du Comité de Direction de rattachement. Une nouvelle édition est programmée pour 2025. En Italie, une *People Review* des collaborateurs de moins de 35 ans a été menée pour la première fois en 2023 par le Comité de Direction, donnant lieu à la définition de plans d'actions individuels, et réitérée en 2024. En Allemagne, une *Talent Review* de 34 collaborateurs, animée par la DRH Allemagne en 2022, en présence des directeurs de département, avait permis d'identifier les axes de développement et les actions à mettre en place afin d'accompagner au mieux les collaborateurs dans leur gestion de carrière. Ce plan d'action a fait l'objet d'un suivi et, en 2024, l'examen des cas individuels s'est effectué en Comité de Direction de manière hebdomadaire.

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. 100 % des salariés en CDI sont éligibles à cet entretien, et seule une absence ou une arrivée en fin d'année peuvent justifier un report de l'entretien.

Au niveau européen, 90,7 % des collaborateurs ont bénéficié en 2024 d'un entretien annuel de performance.

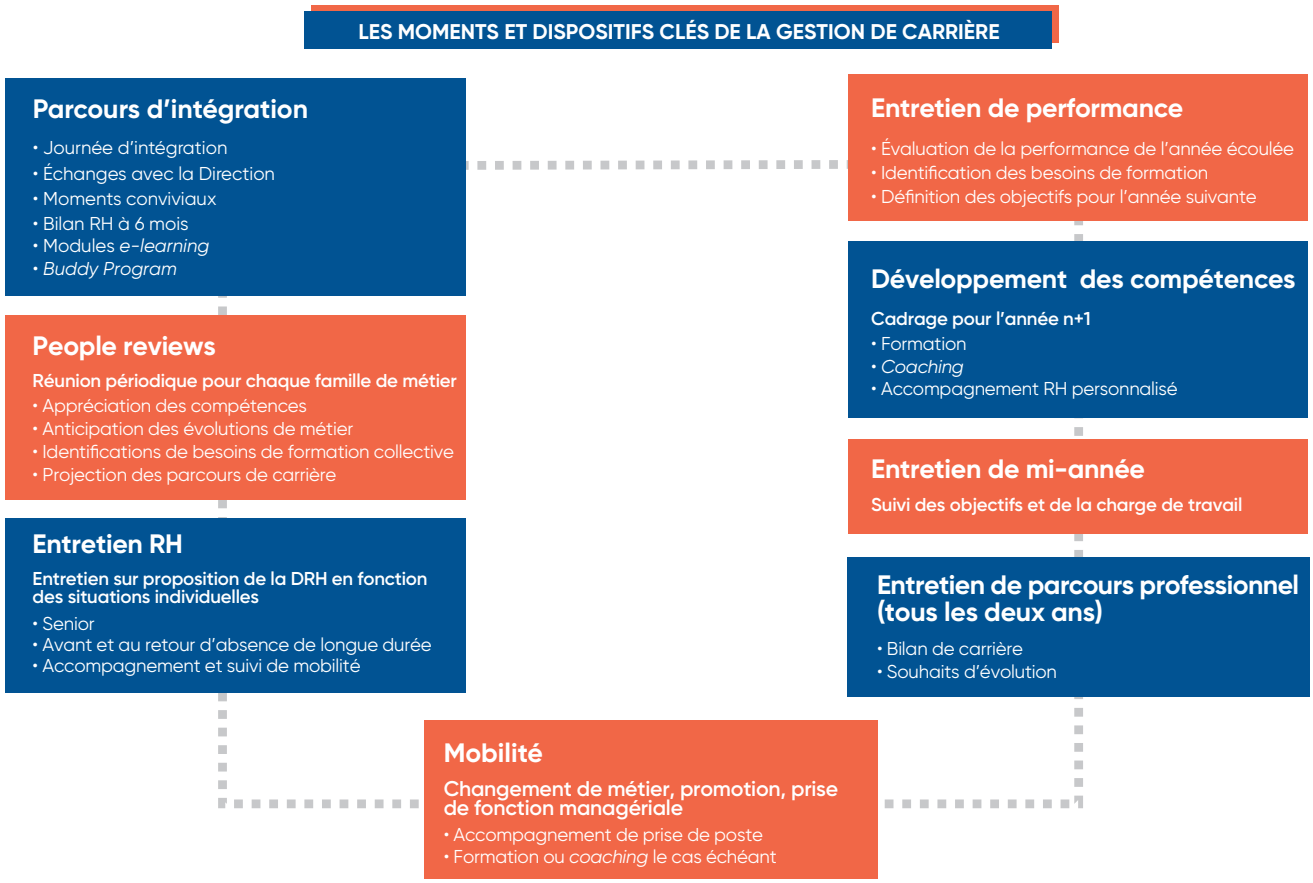
En France, 95,1 % des salariés français ont effectué leur entretien annuel avec leur manager, ainsi qu'un entretien de mi-année pour faire un point d'étape sur l'atteinte des objectifs et leur éventuelle mise à jour. Deux volets distincts constituent la base des discussions de l'entretien annuel : une 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. Les alternants bénéficient également d'un entretien de mi-parcours et de fin d'alternance avec leur tuteur.

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. Ils concernent la totalité de l'effectif. Un entretien de mi-année a été introduit en 2019 afin de faire le point sur les objectifs annuels à mi-parcours. En 2024, 92,9 % des salariés en CDI ont échangé avec leur manager au sujet de leur performance et de leur développement professionnel.

En Allemagne, les entretiens annuels sont systématisés depuis 2023 (en 2024, 88,4 % des salariés ont bénéficié d'un entretien de performance). Ils permettent aux collaborateurs et managers de faire le point sur l'année écoulée, d'objectiver les décisions concernant la rémunération variable, et de définir ensemble des objectifs de progrès. Ils sont aussi l'occasion de faire le point sur les besoins de développement et les souhaits de formation de chacun. Ils sont également une opportunité d'échanger sur la collaboration au sein de l'équipe et son efficacité.

Covivio favorise tous les ans les mobilités au sein du Groupe. En 2024, 26 mobilités ont eu lieu au sein du Groupe : 10 en France, 3 en Italie et 13 en Allemagne.

Depuis 2019, l'échange sur le parcours et le développement de la carrière des collaborateurs français 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 à la conduite de cet entretien, qui suppose une posture différente de celle de l'entretien de fin d'année, et nécessite une approche de « manager coach ». Cet entretien de parcours pourra être suivi d'un entretien RH pour qualifier la faisabilité d'un éventuel projet et mettre en place les accompagnements nécessaires (bilan de compétences, compte personnel de formation, transition professionnelle, conseils en évolution professionnelle, coaching, formations métier, etc.). L'expression d'un projet de mobilité à court terme (1 an) ou à moyen terme (3 ans) dans le cadre de cet entretien déclenche systématiquement un entretien exploratoire avec l'équipe RH et la recherche de pistes d'évolution à court terme en interne.



3.3.1.1.3 Retenir les talents

3.3.1.1.3.a Favoriser l'équilibre vie personnelle / vie professionnelle

Depuis 2020 et la crise sanitaire, le télétravail s'est intégré dans les modes de fonctionnement. Chez Covivio, le télétravail était pratiqué en France depuis 2017 à raison d'une journée par semaine, et un accord signé en 2021 en a étendu la pratique à deux jours par semaine. Chaque collaborateur éligible en France (CDI et CDD bénéficiant de 3 mois d'ancienneté) a la faculté de télétravailler jusqu'à deux jours par semaine, positionnés librement avec un délai de prévenance de deux jours ouvrés, depuis le lieu de son choix pourvu qu'il se trouve sur le territoire de l'Union européenne. Les alternants peuvent aussi bénéficier d'un jour de télétravail par semaine à partir de six mois d'ancienneté. En Italie, le télétravail a été mis en place de manière pérenne à hauteur d'une journée par semaine. En Allemagne, la direction et les instances représentatives du personnel ont décidé en 2023 de porter à deux jours par semaine la possibilité de télétravailler (40 % du temps de travail dans la limite de deux journées), cette décision s'appliquant jusqu'à la renégociation de l'accord collectif sur le télétravail prévue en 2025.

Parallèlement, Covivio poursuit son engagement en faveur de la Qualité de Vie au Travail (QVT), dans le cadre notamment de son accord Qualité de Vie au Travail. Signé pour la première fois en 2014, reconduit en 2018, il a fait l'objet d'une refonte en 2023. Englobant tous les dispositifs susceptibles de favoriser l'équilibre entre vie professionnelle et vie personnelle, l'accord signé en 2023 introduit la notion de droit à la déconnexion et couvre les risques psychosociaux liés à l'usage des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) ; il traite aussi des pratiques contribuant à l'amélioration de la qualité du travail et des conditions de travail, comme la qualité de la relation managériale et la formation des managers, l'ergonomie des postes, l'organisation du travail, la communication interne ou encore la clarté des missions de chacun.

Les entretiens de suivi de la charge de travail

Prévus dans le cadre de l'accord relatif à l'Aménagement et à la Réduction du Temps de Travail du 25 novembre 2014, les entretiens de mi-année réalisés en France permettent de formaliser une alerte en cas de surcharge de travail, s'inscrivant ainsi dans les dispositifs de prévention du stress et des risques psychosociaux. La Direction des Ressources Humaines partage avec les représentants du personnel, au sein de la Commission QVT, une synthèse des alertes relevées, leur niveau de gravité, ainsi que les plans d'actions mis en place. Les entretiens menés avec la Direction des Ressources Humaines ou avec le management permettent également à certains collaborateurs d'identifier les contraintes de leur vie personnelle pouvant avoir un impact sur leur vie professionnelle, et en particulier les problématiques liées à la charge régulière ou permanente de parents en perte d'autonomie. Au travers d'une plateforme prévoyance-frais de santé, les collaborateurs peuvent avoir accès à toute l'information et aux contacts sociaux adaptés dans ce type de situation.

Cet accord s'appuie sur de nombreux outils en France :

- une commission *ad hoc*, composée des élus de la CSSCT, des délégués syndicaux, de la direction et de représentants des cadres (réunie 1 fois en 2024) ;
- une cellule d'écoute téléphonique, accessible 24h sur 24 et 7 jours sur 7, par le biais d'un numéro d'appel gratuit, et animée exclusivement par des psychologues diplômés ;
- des entretiens de suivi de la charge de travail tous les semestres ;
- l'organisation des réunions entre 9h et 18h ;
- la formation des managers et des collaborateurs à la prévention des risques psycho-sociaux.

Droit à la déconnexion et bon usage des outils numériques de communication

En vue de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs au bon usage de la messagerie professionnelle, une charte de bonnes pratiques a été remise à chacun. Il y est notamment rappelé la nécessité de s'interroger sur le moment opportun pour adresser un e-mail, un message de type chat, ou un appel téléphonique, et de ne pas solliciter de réponse immédiate sauf si cela est indispensable et relevant d'une situation d'urgence. Un message d'information a été intégré dans la signature des e-mails : « Covivio s'engage en faveur du droit à la déconnexion. Si vous recevez cet e-mail en dehors de vos heures habituelles de travail ou pendant vos congés, vous ne pouvez être tenu d'y répondre immédiatement ».

En Allemagne, des formations de prévention du stress et de développement de la résilience sont organisées sur la base du volontariat, de même que des ateliers de gestion du temps. La question de l'équilibre entre vie personnelle et vie professionnelle est abordée lors des entretiens annuels. En Italie, une évaluation des risques de stress au sein de l'activité est réalisée tous les ans, selon dix indicateurs fixés par la loi, et débattue par une instance composée de l'employeur, du médecin du travail, et des représentants du personnel ; au regard de cette évaluation et des conditions de travail en vigueur, aucune alerte n'a été formulée, et le risque est jugé faible.

Soucieuse d'accompagner les collaborateurs dans leur équilibre vie professionnelle/vie personnelle, la DRH France a mis en place deux nouveaux dispositifs en janvier 2022 :

- Un dispositif de réservation de berceaux en crèche inter-entreprises sur l'ensemble du territoire national, en s'associant aux Petits Chaperons Rouges. Trois rythmes d'accueil sont possibles : régulier (hebdomadaire), occasionnel (par exemple lors des vacances scolaires) ou d'urgence. En 2024, 8 collaborateurs ont bénéficié d'un berceau à temps plein.
- Une aide personnalisée afin de soutenir les salariés aidants familiaux dans leurs démarches administratives, *via* un partenaire « Prev & Care », expert des services à la personne depuis 15 ans. Le salarié est assisté dans toutes ses démarches par un Care Manager, par exemple pour l'organisation de soins à domicile ou la constitution d'un dossier d'aide financière. Ce service à distance est disponible 6 jours sur 7 de 9h à 19h. Depuis sa mise en place en 2022, 23 collaborateurs ont bénéficié de ce service.

En Italie, les salariés bénéficient d'un remboursement d'une partie des frais engagés pour la garde d'enfant et engendrés dans le cadre de leur scolarité. Par ailleurs, les horaires de travail offrent une certaine flexibilité (arrivée entre 8h30 et 10h et départ entre 17h30 et 19h) afin de permettre aux collaborateurs d'organiser leur vie personnelle et familiale. La DRH italienne accompagne les salariés dans leurs démarches administratives liées à la prise d'un congé maternité ou à une absence pour maladie.

En France, le congé maternité est de 16 semaines et peut être complété, avant l'accouchement, d'un congé pathologique de 14 jours. Covivio maintient le salaire des femmes à 100 % pendant toute la durée de leur congé maternité. Depuis juillet 2021, le congé paternité est de 28 jours et Covivio maintient à 100 % le salaire des hommes concernés pendant toute la durée de ce congé. Par ailleurs, le congé parental permet aux parents d'un enfant de moins de 3 ans de bénéficier d'un temps partiel jusqu'aux 3 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 vie familiale et vie professionnelle, en accompagnant les collaborateurs dans leurs recherches de solutions de garde d'enfant ou d'accompagnement de parents âgés.

En Allemagne, une attention particulière est portée à la vie familiale, sous l'impulsion notamment d'une membre du Conseil d'Administration de Covivio, Daniela Schwarzer, qui est notamment intervenue en Comité RSE pour présenter les enjeux propres à la culture et des exemples d'initiatives à conduire. Un accès simplifié à l'information sur la parentalité a été mis en place, *via* la désignation d'une référente au sein de la DRH et d'une page dédiée sur l'intranet. 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. Tous les salariés retrouvent leur poste à lÀ fin de leur congé parental et peuvent bénéficier, s'ils le souhaitent,

(1) Betriebliche unterstützte Kinderbetreuung – Garde d'enfants financée par l'entreprise.

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. Pendant les périodes de vacances scolaires, les bureaux allemands accueillent régulièrement les enfants des collaborateurs dans une ambiance conviviale et leur propose jeux et activités. La mise en place d'une prestation de garde d'enfants co-financée par Covivio et disponible toute l'année est actuellement à l'étude.

3.3.1.1.3.b Rémunérer les performances et faire face à l'inflation

Dans une logique de juste rétribution et de rétention des talents, le programme de rémunération du Groupe tend vers le meilleur équilibre possible et prend en compte à la fois les performances individuelles et collectives, mais également le profil et le niveau d'expérience des collaborateurs, et l'état du marché de l'emploi qui se veut de plus en plus compétitif sur certains profils spécialisés.

En France et en Italie, la politique d'attribution des parts variables intègre la notion de performance individuelle, en s'appuyant sur le niveau de réalisation des objectifs déterminés lors de l'entretien annuel. Il s'agit de rendre plus visible et objective, notamment pour le salarié, la mesure de sa contribution aux performances du Groupe. En France, tous les collaborateurs en CDI sont éligibles à une rémunération variable. En Italie, les primes ont concerné 82 % des effectifs en 2024.

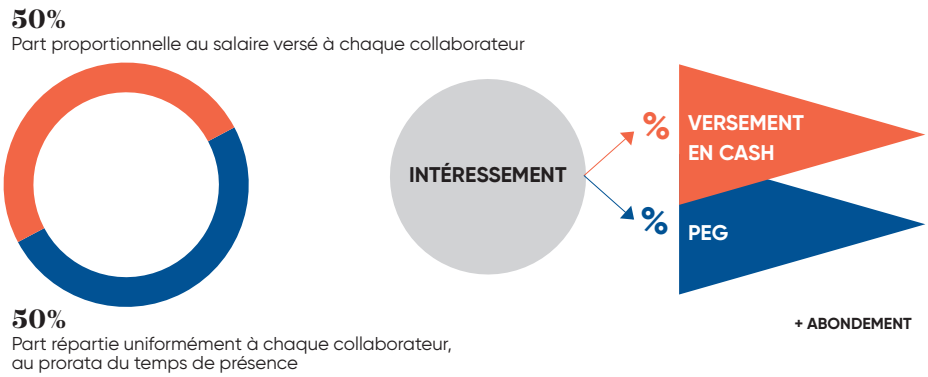
En Allemagne, un modèle de rémunération des salariés a été mis en place en 2017, incluant la possibilité d'avoir accès à une rémunération variable, rejoignant ainsi la politique de rémunération des performances établie au sein de Covivio. Cet accord a été négocié et approuvé par les instances locales de représentation du personnel. Les collaborateurs ont pu choisir d'adhérer à ce nouveau modèle ou de rester couvert par l'ancien accord de branche. En 2024, 80 % des collaborateurs disposent d'une rémunération variable. Au 31 décembre 2024, 99 % de l'effectif étaient couverts par l'un de ces deux accords collectifs (seuls six managers dirigeants ne sont pas couverts en raison d'un statut contractuel différent).

Depuis plusieurs années, Covivio obtient en France un accord des Délégués Syndicaux sur les salaires dans le cadre des Négociations Annuelles Obligatoires (NAO). Ces négociations couvrent 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 2024, plusieurs mesures ont été mises en place ou reconduites, comme l'attribution collective de 30 actions gratuites pour récompenser l'implication des équipes, ou le versement d'une prime de partage de la valeur d'un montant de 1 500 € à tous les collaborateurs en décembre 2024.

Un dispositif d'actionnariat salarié

Covivio fait profiter ses salariés français d'un dispositif encadré par la loi permettant aux entreprises d'intéresser les salariés aux résultats de l'entreprise, régi par accord collectif négocié et signé avec les partenaires sociaux. Tous les ans, chaque salarié peut placer sa prime d'intéressement (équivalent à 9 % en moyenne de la rémunération annuelle) dans un Plan d'Épargne Entreprise, en numéraire ou en titres Covivio, et bénéficier d'un abondement de l'entreprise. 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 2023, un intéressement moyen représentant 8,01 % du salaire annuel moyen a été versé aux bénéficiaires en 2024. 90 % des bénéficiaires ont opté pour un placement partiel ou total sur le Plan Épargne Groupe, et 83 % ont opté pour un placement en titres Covivio, ce placement donnant lieu à un abondement supplémentaire de la Part de Groupe, afin d'encourager l'actionnariat salarié. En 2024, au niveau européen, 52,7 % (*vs* 50,5 % en 2023) des collaborateurs ont également bénéficié d'une attribution d'actions gratuites de la société.

Répartition de l'intéressement



Dans les trois pays, des mesures pour lutter contre l'inflation ont été mises en place. En France, une prime de partage de la valeur d'un montant de 1 500 € a été versée en janvier 2025 au titre de 2024. En Italie, une prime de 2 000 € a été versée sous forme de bons d'achat. En Allemagne, afin de soutenir les salariés face à l'inflation, une somme pouvant aller jusqu'à 1 500 € pour les collaborateurs travaillant à temps plein a été versée en 2024 (une partie de ce montant est versée mensuellement), et cette aide face à l'inflation est pérennisée en 2025 *via* son intégration dans le salaire de base.

En Italie, depuis décembre 2022, les salariés bénéficient de réductions sur les dépenses liées à la garde d'enfant, aux frais scolaires, au transport et disposent de bons d'achat pour les activités culturelles (cinéma, concerts, musées etc.). Cette mesure a été reconduite en 2024 et en 2025.

3.3.1.1.4 Assurer la santé et sécurité et favoriser la qualité de vie 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. La politique en matière de santé et de sécurité des travailleurs s'applique aux salariés et non-salariés, ainsi qu'aux travailleurs relevant de la chaîne de valeur conformément à ESRS 2 présents dans les locaux de Covivio.

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 musculosquelettiques, l'organisation de sessions de sensibilisation concernant le travail sur écran, etc. En France, une formation « Gestes et postures » d'une demi-journée a été proposée aux collaborateurs participant au déménagement vers l'atelier en début d'année 2024, ainsi qu'à tous collaborateurs devant réaliser des missions impliquant de la manutention (8 salariés et deux prestataires concernés). 40 participants ont été formés à la sécurité incendie dans le cadre du déménagement au sein du nouveau siège parisien. Un médecin ergonome est régulièrement sollicité dans les locaux français. Des cours de yoga sont également proposés aux équipes de Berlin, et un partenariat avec une chaîne nationale de salles de sport permet aux collaborateurs de bénéficier de tarifs préférentiels. En France, le Comité d'Entreprise finance en partie les activités sportives des salariés qui le souhaitent. Deux salles de sport ont été aménagées dans les nouveaux locaux des équipes parisiennes, L'Atelier, dans le quartier Saint-Lazare. Différents cours de sport collectifs (yoga, pilates, renforcement musculaire) sont proposés chaque semaine aux équipes travaillant à l'Atelier. Des tournois de basket sont régulièrement organisés.

En Italie, les espaces de travail à Rome et Milan ont été rénovés en 2022 afin d'améliorer le confort des collaborateurs. Les salles de réunion ont été agrandies et des cabines téléphoniques ont été installées, permettant ainsi à chacun de s'isoler lors des réunions. En France, Covivio a déménagé en 2024 au sein de nouveaux locaux dont les aménagements ont été largement travaillés en concertation avec les collaborateurs et les organisations représentatives du personnel, qui ont rendu un avis favorable sur ce déménagement au centre de la capitale. Un espace de restauration est désormais ouvert à tous, et les espaces de travail, ergonomiques et esthétiques, font du site parisien un nouveau modèle de Bureau. En Allemagne, le restaurant d'entreprise a été entièrement rénové en 2024, et la proposition de restauration revue en 2024 pour une meilleure qualité gustative et nutritionnelle, avec des repas préparés sur place. En matière de sécurité, Covivio s'engage au-delà des prescriptions du législateur français, avec un total de 16 % des salariés titulaires d'un certificat Sauveteur Secouriste du Travail (SST) en 2025 (45 collaborateurs, dont 26 ont été de nouveau formés en 2024 pour assurer le maintien de leurs aptitudes). 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. Le Document Unique d'Évaluation des Risques Professionnels (DUERP) a été revu en 2024 avec les élus du CSE, et intègre l'ensemble des risques de santé et de sécurité potentiels pour les salariés et prestataires de Covivio. Il est partagé avec la Médecine du travail et est revu tous les ans pour intégrer d'éventuels nouveaux risques. Pour favoriser une meilleure installation des collaborateurs en télétravail, Covivio finance l'équipement du domicile (chaise ergonomique, écran supplémentaire) à hauteur de 50 % dans la limite de 100 €. En Italie, une grande attention a été accordée à la formation à la sécurité, dispensée aux personnes de l'entreprise qui occupent des rôles spécifiques définis par la législation italienne en matière de sécurité : les managers opérationnels et certains collaborateurs ont ainsi rejoint le Groupe des « secouristes » déjà formés. En 2024, 62 personnes au total ont suivi une formation de mise à jour en matière de sécurité au travail.

Plus généralement, la CSSCT [2] en France et les instances nationales équivalentes en Allemagne et en Italie vérifient la conformité et le confort des installations mises à disposition des collaborateurs, et sont informées de tous les projets d'aménagement et des plannings prévisionnels d'éventuels travaux. En Italie, ce comité se réunit au moins une fois par trimestre et un « Manager Sécurité des Travailleurs » est, par ailleurs, en charge de vérifier que l'organisation respecte les principes de sûreté et de sécurité en vigueur. 100 % des collaborateurs de Covivio sont couverts par une instance représentative du personnel chargée de veiller au respect des normes en vigueur, d'identifier toute situation de trouble en matière de santé et de sécurité, et d'encourager les actions de prévention nécessaires. Un seul accident du travail a été enregistré en Italie en 2024 (aucun en 2023). En France, aucun des trois accidents dénombrés n'a donné lieu à arrêt de travail, et le taux reste limité à 1 %. En Allemagne, le taux est très faible et se situe à 1,2 %. À l'échelle du Groupe, le taux d'accident du travail est de 1 %. Le taux d'absentéisme reste également faible, à 2,8 % en France, 4,1 % en Allemagne, et 1,6 % en Italie, soit 3,5 % au niveau du Groupe (stable par rapport à 2023). Les règles et équipements de sécurité sur chantiers sont définis dans les procédures selon les standards légaux en vigueur, se déclinent en formations obligatoires et font l'objet de rappels réguliers. Les déplacements sont encadrés par une politique voyage propre à chaque pays. Aucun accident n'a été générateur de handicap et aucun décès n'a été reporté.

En France, Covivio veille au respect des temps de repos des salariés au forfait-jours (90 % de la population en CDI). La durée légale de repos est d'au moins 11 heures consécutives et le repos hebdomadaire est d'au moins 24 heures consécutives. Pour les salariés qui ne sont pas concernés par ce forfait-jours, la durée hebdomadaire du travail est de 37 heures, et tout dépassement est récupéré dans les deux semaines qui suivent. En Italie, les salariés à temps plein travaillent 40 heures par semaine. En Allemagne, une grande partie des salariés travaillent également 40 heures par semaine et environ 140 collaborateurs disposent d'un contrat spécifique hérité de l'ancien accord collectif et travaillent 37 heures par semaine. Le temps de travail est mesuré

(1) L'habilitation électrique H0 B0 concerne toutes les activités exercées dans un local électrique ainsi que tous les travaux électriques effectués dans un cadre professionnel.
(2) CSSCT : Commission santé, sécurité et conditions de travail.

en Allemagne *via* un outil de comptabilisation et de suivi des temps, et les dépassements horaires sont rémunérés. Tous les collaborateurs y bénéficient de 30 jours de congé, et ont également la possibilité de convertir une partie de leur rémunération variable en jours de congé supplémentaires, sur la base du volontariat, dans la limite de trois jours.

En Allemagne, la Direction des Ressources Humaines a mis en place une procédure de gestion des conflits, en collaboration avec les représentants du personnel. Strictement confidentielle, cette procédure prévoit un système de médiation entre la ou les personne(s) concernée(s), piloté par le Directeur des Ressources Humaines, épaulé par un représentant du personnel. L'existence de cette procédure a été largement communiquée aux collaborateurs et a permis de résoudre avec succès quelques situations de conflits.

En France, les collaborateurs bénéficient d'une couverture santé supplémentaire (mutuelle) financée par Covivio à hauteur de 75 % pour les non-cadres et 65 % pour les cadres, et d'un maintien de leur salaire dès le premier jour d'absence pour arrêt maladie, et ce pendant trois mois. En Italie, l'assurance santé des collaborateurs couvre les frais médicaux de l'employé et des membres de sa famille (conjoint et enfants) sur présentation de factures et dans la limite de plafonds prédéfinis. En Allemagne, tous les collaborateurs bénéficient également d'une assurance maladie prise en charge à 50 % par Covivio, et le salaire des collaborateurs est maintenu à 100 % durant les 6 premières semaines de maladie.

Créer du lien social en présentiel et en distanciel

En 2024, trois Covivio Talk ont été organisés, permettant à la direction de partager les résultats et ambitions du Groupe avec l'ensemble des équipes, en plus de la newsletter européenne bimensuelle diffusée à tous les collaborateurs du Groupe. En France, des Covivio Meetings donnent la parole à des experts sur des thématiques métiers ou transverses (Intelligence artificielle, bâtiment bas carbone, Économie circulaire et alimentation, etc.) ; ces actions de sensibilisation ont rassemblé de nombreux salariés tout au long de l'année. En Allemagne, des discussions sont organisées en distanciel avec les dirigeants sur des thématiques transverses, et l'inscription est libre. S'agissant des modes de travail, les applications de travail à distance (Office 365 et en particulier Teams) font maintenant partie du quotidien en France, en Allemagne et en Italie, permettant ainsi l'émergence d'une dynamique *Smart Working* basée sur la technologie et permettant de maintenir l'esprit d'équipe entre les collaborateurs.

Prévention en faveur de la qualité de vie au travail

En France, des sessions de formations pour lutter contre les RPS (risques psycho-sociaux) ont été déployées auprès de tous les collaborateurs en 2022 et 2023. Prévues dans le cadre de prévention fixé par l'accord QVT signé en 2023, elles intègrent un module centré sur le droit à la déconnexion, ainsi que la diffusion d'un webinaire sur la gestion du stress, incluant un exercice de cohérence cardiaque (mise en phase du rythme du cœur et de la respiration) permettant une relaxation rapide. Covivio s'engage ainsi une nouvelle fois en faveur de la santé de ses équipes. Ces formations permettent de développer individuellement et collectivement la qualité de vie au travail et permettent à chacun de trouver les ressources pour mieux gérer les situations à risques pour soi et pour les autres. Les échanges avec des professionnels des RPS permettent aux salariés de prendre conscience de l'impact de leurs propres croyances, comportements et émotions sur eux-mêmes et sur les autres. En 2024, tous les nouveaux arrivants ont été formés dans des sessions spécifiques. En Allemagne, des formations liées au stress et à la résilience sont proposées aux salariés depuis 2021. Chaque manager est impliqué dans le déploiement de la formation auprès de son équipe. La gestion du temps est également une thématique abordée lors de ces formations.

3.3.1.2 Déploiement de la politique Droits Humains auprès des salariés (S1-1 EU Law)

Au-delà des lois et règlements s'appliquant dans chaque pays où il opère, et conscient de l'impact que ses activités peuvent avoir, Covivio s'attache à respecter et promouvoir les Droits Humains internationalement reconnus au sein de ses métiers et auprès de sa chaîne d'acteurs. Covivio est signataire du Pacte Mondial et en applique les 10 Principes ainsi que 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. Les Droits Humains constituent donc un enjeu modéré dans l'exercice de ses activités, comme le montre l'étude de double matérialité (ESRS 2, section 3.1.2.4.2). Par ailleurs, Covivio déploie une politique active en matière de philanthropie et de mécénat de compétences, *via* sa Fondation d'entreprise (ESRS S3, section 3.3.3.2.1).

En 2024, Covivio a formalisé sa politique de Droits Humains. Cette politique constitue un engagement global du Groupe en tant qu'employeur, donneur d'ordre et fournisseur de services.

En interne : elle s'applique auprès des non-salariés et des salariés ayant un contrat de travail direct ou indirect avec le Groupe (section 3.3.1.1), dans ses différents pays d'implantation (pays où les Droits Humains font l'objet de réglementations très encadrantes, que Covivio s'attache à dépasser).

En externe : Conscient de son rôle et de sa responsabilité au cœur de sa chaîne de création de valeur, Covivio accorde une place forte aux Droits Humains dans ses relations avec différentes parties prenantes, notamment auprès de ses fournisseurs.

Si certains sujets sont traités localement (recrutements, négociation d'accords collectifs, etc.) en tenant compte des pratiques et réglementations nationales, de nombreux autres thèmes véhiculant des objectifs et des valeurs partagées à l'échelle du Groupe font l'objet d'un déploiement uniforme 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. Cette politique est portée à la connaissance de tous les collaborateurs en France, Allemagne et Italie, et est traduite dans chaque langue.

3.3.1.2.1 Engagement auprès des salariés

La politique d'engagement de Covivio vise à créer un environnement de travail où chaque collaborateur se sent soutenu, valorisé et motivé, impliquant en retour un haut niveau de motivation et une fidélisation dans la durée. Elle se décline autour des cinq valeurs de Covivio toutes largement publiées et consultables en interne et en externe sur le site Internet de Covivio, et résonne avec la Raison d'Être.

Covivio s'engage à promouvoir une culture de respect et d'inclusion. Chaque collaborateur, indépendamment de son origine, de son genre, de son âge, de sa religion ou de toute autre caractéristique personnelle, doit se sentir valorisé et respecté. Aucune forme de discrimination ou de harcèlement n'est tolérée.

Covivio investit dans le développement professionnel de ses collaborateurs. Cela inclut des opportunités de formation continue, des opportunités de feedback *via* des entretiens, et des plans de carrière personnalisés. Les salariés sont encouragés à développer leurs compétences et à poursuivre leurs ambitions professionnelles.

Covivio reconnaît et récompense les contributions de ses collaborateurs. Cela passe par une politique transparente de rémunération de la performance et de promotion des talents.

Le bien-être des collaborateurs est une priorité. Covivio offre des programmes de bien-être, des horaires de travail flexibles et des options de télétravail pour aider les employés à maintenir un équilibre sain entre vie professionnelle et vie personnelle. Des initiatives favorisant la santé mentale et physique sont développées.

Covivio s'engage à maintenir une communication ouverte et transparente avec ses collaborateurs. La culture du feedback est une réalité et des échanges constructifs à tous les niveaux de l'organisation, ainsi qu'avec les instances représentatives du personnel, sont menés de manière régulière. Les décisions importantes et les changements organisationnels sont communiqués de manière claire et en temps opportun.

Covivio encourage les collaborateurs à participer à des initiatives de responsabilité sociale et environnementale, dans l'objectif de redonner à la communauté et de promouvoir des pratiques durables. Chaque employé a la possibilité de s'impliquer dans des projets qui ont un impact positif.

Covivio a la conviction que cet engagement mutuel, qui se nourrit à toutes les étapes de la relation de travail, dès le processus de recrutement et l'intégration, et jusqu'au départ du collaborateur, est la clé du succès à long terme. Il est mesuré au travers de notre Baromètre Engagement, et chacun des membres du Comité Exécutif, plus haute instance dirigeante exécutive de Covivio, en est le garant au quotidien.

Pour plus d'informations :

- 3.3.1.3.2 / Les modes de dialogue et leurs usages (S1-3)
- La Charte Éthique, vecteur de responsabilité

Mesures visant à fournir des recours en cas d'impact sur les Droits de l'Homme

Un dispositif d'alerte est mis à la disposition des collaborateurs du Groupe ainsi que l'ensemble des parties prenantes. Si un membre du personnel, salarié ou non salarié, constate une atteinte aux Droits Humains, le concernant ou visant un autre collaborateur, il peut signaler le fait en recourant à la procédure d'alerte. Diffusée et expliquée en interne à l'échelle européenne, elle est également portée à la connaissance des partenaires et fournisseurs *via* le site Internet de Covivio. En outre, mention en est faite dans la Charte Achats Responsables (ESRS S2, section 3.3.2.2.1). Fin 2023, une nouvelle plateforme *Whistleblowing* a été mise en place en France, en Allemagne et en Italie. Elle permet notamment de mieux gérer la confidentialité des lanceurs d'alerte.

3.3.1.2.2 Une politique Droits Humains alignée sur les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux Droits Humains

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.

Dans sa politique Droits Humains, Covivio précise que certains engagements concernent plus particulièrement l'activité hôtelière gérée en direct, comme la lutte contre la traite des êtres humains et l'exploitation sexuelle. Sur ce point, Covivio condamne et prohibe toute forme de trafic d'êtres humains, l'exploitation sexuelle ou la pédophilie dans les hôtels dont il a la gestion directe.

3.3.1.2.3 Prévention des accidents de travail

Le détail de la politique mise en place par Covivio pour prévenir les accidents de travail est détaillé à la section 3.3.1.1.4 / Assurer la santé et sécurité et favoriser la qualité de vie au travail.

3.3.1.2.4 S'engager en faveur de la diversité et de l'égalité

Covivio s'engage à combattre toutes formes de discrimination et a mis en place des mesures couvrant l'ensemble des salariés directs de ses activités en Europe. Le champ des discriminations couvertes par ces mesures sont : l'âge, le sexe, l'identité de genre, le nom, l'origine, la situation de famille, l'orientation sexuelle, les mœurs, les caractéristiques génétiques, l'appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race, la langue parlée, l'apparence physique, le handicap, l'état de santé, l'état de grossesse, les opinions politiques, les opinions philosophiques, les convictions religieuses, les activités syndicales, la domiciliation bancaire, le lieu de résidence, la particulière vulnérabilité liée à la situation économique, et la perte d'autonomie.

En matière de recrutement, le suivi des candidatures et convocations en entretien d'embauche fait l'objet d'une analyse, afin d'assurer la diversité des profils considérés pour chaque poste. Dans l'ensemble du Groupe, tous les processus de recrutement doivent présenter au moins une candidature de chaque sexe, et le guide du recruteur, à destination des recruteurs RH et des managers, vient rappeler les principes de non-discrimination à l'embauche et les réglementations en la matière. Les recruteurs au sein de la DRH France suivent tous les 3 ans une formation à la lutte contre la discrimination à l'embauche, et un module e-learning est diffusé à tous les managers recruteurs. En Allemagne, à la suite d'une décision de la Cour Constitutionnelle allemande, Covivio ajoute désormais le terme « Divers » à ses offres d'emploi. Covivio affirme ainsi ses valeurs en termes de lutte contre les discriminations, en l'occurrence vis-à-vis des personnes transgenres.

En Allemagne, Covivio est membre de la *Charta der vielfalt* [1], initiative qui met en avant l'inclusion et la diversité en entreprise au travers d'actions en matière de recrutement, de formation, et de développement des compétences. Deux personnes sont désignées officiellement comme référentes en matière de discrimination et peuvent être contactées par les collaborateurs en cas de plainte. En France un module *e-learning* de 25 minutes « Prévenir les agissements sexistes » a été diffusé auprès de tous les collaborateurs à l'occasion de la journée nationale de lutte contre le sexisme en 2024, et reste accessible à tous sur le portail Covivio Academy.

Égalité Hommes-Femmes

Signataire de la Charte de la Diversité [2] en 2010 et du Pacte Mondial [3] 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. Onze membres du personnel ont été concernés par une mesure salariale adaptée à la suite de cet examen en 2024. La note de Covivio sur l'Index Égalité Femmes Hommes est en 2024 de 94/100 (contre 95/100 en 2023). Un processus similaire d'examen de potentielles inégalités a été mis en place en Italie depuis 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 Allemagne, un exercice est réalisé pour réajuster tous les salaires en décalage, contribuant ainsi à plus d'égalité notamment entre les hommes et les femmes. En 2025, un logiciel spécifique sera mis en place en Allemagne pour permettre à chaque manager de visualiser rapidement tout écart de rémunération pour un même poste et de proposer les plans de rattrapage adaptés.

En France, la répartition de l'effectif reste stable, avec 58,7 % de femmes au 31 décembre 2024. L'équilibre femme/homme est presque parfait au sein de la population managériale : 50,7 % des managers sont des femmes au 31 décembre 2024. En Allemagne, les femmes représentent 47,4 % de l'effectif et 28,8 % des managers sont des femmes. En Italie, l'effectif est à 51 % masculin, et les femmes représentent 50 % des managers. Le Comité de Direction français est à 46 % féminin (54 % si l'on exclut les mandataires sociaux non-salariés), et le Comité de Direction italien comprend 50 % de femmes. En Allemagne, le Comité de Direction est composé à 25 % de femmes. À l'échelle du Groupe, la part de femmes managers reste stable (39,8 % des managers du Groupe sont des femmes en 2024 contre 42 % en 2023). Le Comité Exécutif de Covivio, instance européenne de direction, comprend 33 % de femmes. (EPRA Diversity-Emp)

Le Programme Ex-Aequo a pour but de promouvoir, à l'échelle européenne, l'égalité des chances entre hommes et femmes

Afin d'accompagner la progression des femmes au sein du Groupe, Covivio déploie, 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 femme-homme, au travers de sondages et de réunions internes d'information ;
- un programme de *mentoring*, ayant pour vocation d'accompagner et de guider les femmes qui le souhaitent dans la conduite de leur carrière professionnelle, en bénéficiant de l'accompagnement d'un mentor, membre de l'équipe de Direction européenne. 24 femmes françaises, italiennes et allemandes bénéficient aujourd'hui de ce programme. Depuis le démarrage du programme, 97 femmes ont été mentorées par un dirigeant.

Tous les mentors français, allemands et italiens ont été formés à leur rôle. Cette formation a été dispensée par Gloria, organisme partenaire sur les sujets égalité femme-homme.

Les *mentees* sont régulièrement invitées à exprimer leurs attentes. En Allemagne, où le nombre de *mentees* est important, des réunions sont organisées régulièrement dans une logique de récolte de *feedback* et d'amélioration du programme. La promotion en cours s'est réunie à Paris en juin 2024 pour un événement incluant notamment un partage d'expérience avec Daniela Schwarzer (administratrice de Covivio) sur la place des femmes en entreprise, l'impact des cultures nationales et les leviers pour progresser, ainsi qu'un atelier sur les principaux obstacles au développement du leadership féminin – la honte, la peur et l'isolement – leurs origines et les clés pour les surmonter.

Les *mentees* françaises se sont toutes vu proposer en 2024 une adhésion (financée par Covivio) au réseau professionnel féminin de l'immobilier, CREW. Cette adhésion leur permet d'accéder à un large carnet d'adresses, à des sessions de *mentoring* par des femmes dirigeantes et à des événements et tables rondes sur la promotion des femmes au sein des entreprises de l'immobilier. Covivio a accueilli un de ces événements dans ses locaux.

À l'occasion de la journée des droits des femmes, un Covivio meeting à l'échelle européenne a été proposé à l'ensemble des collaborateurs, consacré aux stéréotypes de genre et l'apport des neurosciences.

En Italie, un partenariat a été signé avec Valore D, première association professionnelle engagée pour l'égalité femme-homme en Italie. Ainsi, les collaborateurs de Covivio peuvent accéder à des informations sur cette thématique et participer à des événements et initiatives proposées par l'association (conférences, programmes de mentorat, etc.).

En 2024, aucune plainte en lien avec des problématiques de discrimination n'a été émise auprès du Déontologue, et aucune condamnation n'a été prononcée contre Covivio en la matière. Le dispositif d'alerte mis en place couvre également les questions de harcèlement et de discrimination de tous types, et protège les lanceurs d'alerte. En France, 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. Il permet de multiplier les canaux possibles d'alerte et d'intervention. Un module e-learning sur la prévention des agissements sexistes est mis à disposition sur la plate-forme

(1) Charta der Vielfalt – Für Diversity in der Arbeitswelt (charta-der-vielfalt.de).
(2) Principes de la charte : https://www.charte-diversite.com/charte-de-la-diversite/
(3) https://unglobalcompact.org/what-is-gc/participants/15495

Covivio Academy. Il a pour objectif d'aider collaborateurs et managers à identifier les agissements sexistes au travail et leurs différentes manifestations, et à réagir en conséquence le cas échéant. En France et en Italie, où l'environnement national est plus favorable à la garde d'enfants 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 lancé en 2022 proposant des places en crèche ou des solutions de garde adaptées. Les dispositifs participant à faire progresser l'équilibre vie personnelle/vie professionnelle y compris des jeunes parents, sont détaillés en section 3.3.1.1.3.a.

Handicap

À compétences égales, Covivio favorise les candidats en situation de handicap. Au 31 décembre 2024, Covivio emploie en France 2 %, en Italie 3,8 % et en Allemagne 4,6 % 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 à des Entreprises Adaptées, pour des prestations d'événements (buffets solidaires, audit déchets, etc.).

En 2023, Covivio signe une convention avec l'AGEFIPH

En 2021, Covivio lançait sa première mission handicap. En 2023, cette première impulsion aboutit à la signature d'un partenariat avec l'Association nationale de gestion du fonds pour l'insertion professionnelle des personnes handicapées [(1)], avec le soutien du Comité Social et Économique. En signant une convention, Covivio s'engage sur des objectifs de progression concrets à horizon 2026 : continuer la formation en impliquant davantage les managers ; atteindre les 4 % d'emplois directs en France ; renforcer l'accompagnement de carrière des collaborateurs RQTH au sein des équipes Covivio ; doubler nos achats auprès du secteur adapté et protégé.

Des actions très concrètes ont été déployées en 2024 afin de poursuivre le travail de sensibilisation effectué depuis 2021 : création d'une page dédiée à la Mission handicap sur l'intranet, et mise à disposition de ressources variées ; organisation de conférences sur la santé mentale et la conciliation entre maladie chronique et activité professionnelle ; information sur la RQTH (reconnaissance de la qualité de travailleur handicapé), notamment lors du recrutement et de l'intégration ; mise en place d'activités handisport à l'occasion de la SEEPH (Semaine pour l'Emploi des Personnes Handicapées) ; organisation d'un marché de noël.

Un travailleur handicapé a participé au « DuoDay » et a été intégré aux équipes IT le temps d'une journée, et l'équipe RH s'est mobilisée pour participer au 13e forum alternance de Tremplin handicap.

En Allemagne, dans le cadre de la Fondation, Covivio accompagne le projet « Mädchen ? Natürlich ! » (Fille ? Naturellement !) promouvant l'égalité femme-homme et la non-discrimination envers les personnes handicapées *via* l'organisation de colonies de vacances accueillant des jeunes filles en situation de handicap afin de les aider à développer leur confiance en elles.

En France, les collaborateurs de retour en entreprise après une absence d'une durée supérieure à 3 mois (maladie, congé maternité) sont accompagnés afin de faciliter leur reprise. Un entretien RH est notamment planifié pour échanger sur leurs conditions et rythme de travail. À la suite de cet entretien, un aménagement des horaires ou l'intervention d'un ergonome peuvent être organisés afin de répondre aux besoins du collaborateur.

Seniors

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 55e 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 2024, tous les seniors ont été conviés à cet entretien et 15 % ont souhaité être reçus (les collaborateurs seniors souhaitent de manière générale réaliser cet entretien tous les deux ou trois 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. Sept salariés ont bénéficié de ce dispositif en 2024, soit 12 % de l'effectif senior. Un accord relatif aux seniors favorisant le maintien dans l'emploi des salariés âgés et la préservation de leurs conditions de travail a été signé en 2020. Un Compte Épargne-Temps (CET) Senior à destination des salariés âgés de 55 ans et plus leur permet d'anticiper leur départ en retraite. Des formations sont par ailleurs proposées aux collaborateurs proches de l'âge de la retraite afin de préparer cette étape d'un point de vue administratif et psychologique.

3.3.1.3 Dialogue social (S1-2)

3.3.1.3.1 Organisation du dialogue social avec les représentants des salariés

En France, la négociation des accords collectifs se fait avec les délégués syndicaux : deux organisations syndicales sont représentées en 2024 au sein de Covivio (CFE CGC, CFDT). En 2024, peu de nouveaux accords collectifs majeurs ont été signés : aux accords déjà conclus les années précédentes (et toujours en vigueur) sur la Qualité de Vie au Travail, l'Intéressement aux résultats de l'entreprise et le plan d'épargne, l'Égalité et la Diversité, les Seniors, se sont ajoutés en 2024 un accord sur le versement d'une prime de Partage de la Valeur (cf. *infra*), un accord visant à revaloriser l'indemnité d'astreinte, et la mise à jour des accords concernant la couverture frais de santé et prévoyance des salariés. Les instances représentatives du personnel (IRP), au premier rang desquelles le CSE (cf. *infra*) sont en charge des questions et éventuelles problématiques individuelles. Tous les élus sont « protégés » par le droit du travail, y compris après le terme de leur mandat, et ne peuvent faire l'objet de sanctions individuelles que sur autorisation de l'État et selon une procédure spécifique. Ils disposent d'une grande liberté de parole et de temps dédié à leurs responsabilités d'élus. Cette même protection s'applique aux élus et responsables syndicaux allemands et italiens. Le Directeur Général (CEO) de chaque pays est directement responsable devant les IRP des engagements pris au nom de Covivio, et les juridictions nationales sont compétentes en matière de contentieux si les IRP considéraient que les engagements ne sont pas tenus. Aucune contestation en la matière n'a jamais été formulée à l'encontre des dirigeants de Covivio.

(1) Depuis 1987, l'Agefiph soutient le développement de l'emploi et le maintien en poste des personnes en situation de handicap dans les entreprises du secteur privé. Parmi ses actions principales, elle conseille et accompagne les entreprises dans la définition et la mise en œuvre de leurs actions handicap, accorde des aides financières aux entreprises et aux personnes pour compenser le handicap dans l'emploi.

Le Comité Social et Économique (CSE) en France

Le CSE est composé de 11 membres titulaires élus par le personnel ; élus pour un mandat de quatre ans, ils siègent depuis le 1er janvier 2024. Le CSE représente les salariés, au nom desquels il est consulté et informé sur les décisions de l'entreprise, organise des activités sociales et culturelles, prévient les risques professionnels, promeut l'égalité professionnelle, et agit de manière générale comme un contre-pouvoir susceptible d'encadrer les décisions de l'entreprise. Le CSE gère et décide en autonomie de l'allocation d'un budget équivalent à 2 % de la masse salariale, en vue de financer son propre fonctionnement, ainsi que des activités sociales et culturelles pour les collaborateurs de Covivio.

En France, en 2024, lors des douze réunions du Comité Social et Économique, les partenaires sociaux ont été informés et consultés lors de réunions ordinaires et extraordinaires sur la politique sociale et environnementale 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) et environnementaux. Dans le cadre de ces trois consultations, appuyé par le rapport d'un expert spécialement mandaté par les élus pour garantir son indépendance, le Comité Social et Économique a rendu un avis favorable à l'unanimité. Le CSE a également été consulté dans le cadre de l'offre publique d'échange concernant la société Covivio Hôtels, opération pour laquelle il a également rendu un avis favorable à l'unanimité.

En Allemagne, le dialogue social s'organise à travers différents canaux. Comme c'est le cas en France et en Italie, l'article 9 de la Constitution allemande garantit aux entreprises et à leurs salariés la liberté d'adhérer ou non à une association professionnelle ou à un syndicat. Tous les mois, une réunion est organisée entre le management, le Directeur des Ressources Humaines et les instances représentatives du personnel afin d'échanger sur différents sujets. Ce Comité d'Entreprise, appelé Betriebsrat, est un organe élu pour quatre ans. Il joue un rôle crucial dans la représentation des salariés en veillant au respect de leurs droits et en facilitant le dialogue avec la direction, avec des fonctions de co-gestion sur des décisions importantes concernant les conditions de travail. Les responsables de département ont la 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. Cinq accords collectifs pluriannuels ont été conclus en Allemagne en 2023 et ont vu leur application se déployer cette année : un accord concernant la pérennisation des entretiens annuels, un accord passant à deux jours le nombre maximum de jours de télétravail par semaine jusqu'en 2025, un accord sur l'harmonisation des jours de congé et la possible transformation d'une partie de la rémunération variable en congés, un accord sur le suivi et la gestion du temps de travail, et un accord sur la mise en place de SAP.

En Italie, les représentants syndicaux ont été impliqués dans les activités suivantes : communication aux collaborateurs, partage des dates de fermetures de l'entreprise et partage des réglementations en matière de bien-être au travail avant toutes communications aux collaborateurs.

La sincérité et la transparence sur lesquels est fondé ce dialogue social permet à Covivio d'être à l'écoute des suggestions des représentants des salariés et d'anticiper, avec leur collaboration, l'évolution des parcours et des attentes de ses salariés.

Covivio n'a pas été mis en cause ou condamné en 2024 en matière de droit du travail ou de liberté syndicale.

3.3.1.3.2 Les modes de dialogue et leurs usages (S1-3)

Covivio et ses filiales entretiennent un dialogue permanent avec les instances représentatives du personnel (IRP), de manière transparente et constructive. Les Instances Représentatives du Personnel jouent un rôle fondamental dans la représentation et la défense des intérêts des salariés, et servent de relais entre les employés et la direction, assurant que les préoccupations et les besoins des travailleurs sont entendus et pris en compte. Les IRP sont impliquées dans la négociation des conditions de travail, la sécurité au travail, et les politiques de rémunération. Elles veillent également à ce que les droits des salariés soient respectés, notamment en matière de licenciements, de restructurations et de conditions de travail. En agissant comme médiateurs à la demande des salariés qui le souhaitent, les IRP contribuent à maintenir un climat social apaisé et à favoriser un dialogue constructif entre les différentes parties prenantes de l'entreprise. Dans ce cadre vertueux, Covivio s'engage à promouvoir le dialogue social et la liberté syndicale. Tout salarié peut librement adhérer au syndicat professionnel de son choix et les syndicats professionnels peuvent s'organiser librement conformément aux dispositions du Code du travail. Covivio s'engage à ne discriminer aucun salarié appartenant à un syndicat, notamment en matière de recrutement, de conduite et de répartition du travail, de formation professionnelle, d'avancement, de rémunération et d'octroi d'avantages sociaux, de mesures de discipline et de rupture du contrat de travail.

En Italie, les représentants syndicaux ont été impliqués dans les activités suivantes : communication aux collaborateurs, partage des dates de fermetures de l'entreprise et partage des réglementations en matière de bien-être au travail avant toutes communications aux collaborateurs. Comme chaque année, s'est tenue la réunion réglementaire entre le RLS (responsable de la sécurité des travailleurs – personne désignée au sein de Covivio), le représentant de la direction, le médecin du travail et le RSPP (responsable de la prévention et de la protection). Un nouveau médecin du travail a été désigné en 2024.

Ces instances permettent une écoute et l'identification de signaux faibles à même de « remédier aux effets négatifs sur ses propres travailleurs » selon la définition de l'ESRS.

Les canaux d'alerte sont décrits en France dans l'accord QVT et au niveau Groupe dans la Charte Éthique.

La Direction des Ressources Humaines (DRH) joue également un rôle clé en tant que canal d'écoute au sein de l'entreprise. Elle facilite la communication entre les salariés et la direction, permettant aux employés d'exprimer leurs préoccupations, leurs besoins et leurs suggestions. La DRH est attentive aux feedbacks des employés et travaille à résoudre les problèmes, améliorer le bien-être au travail et créer un environnement de travail apaisé et productif. Toute demande d'entretien est traitée dans un délai raisonnable et les griefs éventuels sont traités en lien avec le management, le membre du Comité de Direction en charge du département concerné étant systématiquement informé, ainsi que le Directeur Général (en fonction de la nature et/ou de la gravité des faits). Le cas échéant, un dispositif d'enquête peut être déclenché, et des mesures de sauvegarde peuvent être prises.

Au cas où un ou une salarié(e) serait en souffrance du fait de son activité chez Covivio, un dispositif permet à l'intéressé, ou à des témoins au sein de l'entreprise, de faire remonter l'information afin de mettre en place une solution adaptée.

Exigence de données complémentaires CSRD

Évaluation de la connaissance des salariés des processus d'alerte – S1 Q33	La procédure de suivi et traitement des alertes reçues par Covivio *via* la plateforme *Whistleblowing* est expliquée dans l'ESRS G1, section 3.4.2.4. Aucune alerte n'a été reçue en 2023 et 2024.

Prévention des risques de corruption

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, lutte contre les discriminations et le harcèlement au travail. Le dispositif d'alerte est mis à la disposition des collaborateurs du Groupe ainsi que l'ensemble des parties prenantes.

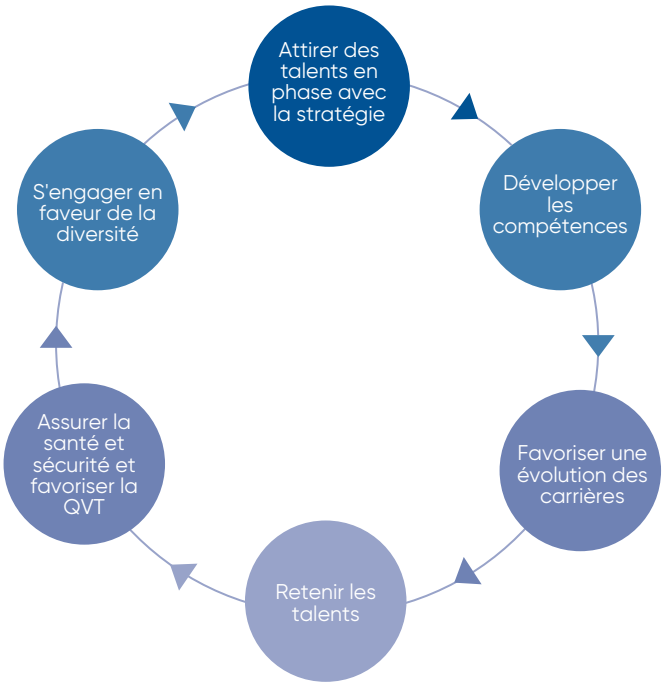
3.3.1.4 Déploiement de la politique sociale (S1-4)

3.3.1.4.1 Une gouvernance RH au niveau européen

Le déploiement de la Politique Sociale de Covivio est piloté par une gouvernance RH Européenne.

Chaque plate-forme locale dispose de son équipe Ressources Humaines, afin d'offrir un service au plus proche des besoins des équipes opérationnelles, pour toutes leurs problématiques sociales. Des règles et ambitions communes sont néanmoins définies au niveau du Groupe, en particulier en matière de marque employeur et d'intégration, de formation et de développement du management, d'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, de qualité de vie au travail, de rémunération et de dialogue social. Le Comité RH Groupe, composé du Directeur Général, du Directeur Général Délégué, du Secrétaire Général et de la Directrice des Ressources Humaines (qui siège aux Comités RH italien et allemand), est le garant du déploiement opérationnel de ces principes.

Plan d'actions RH / salariés directs de Covivio



3.3.1.4.2 Mesure de l'engagement des salariés

Une enquête de satisfaction des collaborateurs est menée tous les deux ans depuis 2019 à l'échelle du Groupe. C'est le Baromètre Engagement, réalisé jusqu'à présent par l'institut Kantar auprès de l'ensemble des collaborateurs européens. Son édition 2023 témoigne, avec un taux de participation de 83 %, à la fois du sentiment d'appartenance, de la confiance, et de la qualité des conditions de travail de chacun.

L'engagement des équipes et la fierté d'appartenance sont au rendez-vous : 93 % des salariés déclarent que leur travail est intéressant, et 85 % d'entre eux sont satisfaits de leur emploi, soit 12 points de plus que le *benchmark* de l'institut Kantar relatif aux entreprises privées. La confiance dans la stratégie du Groupe et dans le management est maintenue à des niveaux élevés : 78 % des collaborateurs affirment avoir confiance en l'équipe dirigeante (+ 15 pts par rapport au *benchmark*) et 83 % en leur responsable hiérarchique direct. 94 % des collaborateurs se disent optimistes sur l'avenir de Covivio. L'efficacité organisationnelle au sein du Groupe est particulièrement saluée dans cette édition : 81 % des collaborateurs déclarent que les décisions sont prises rapidement et 80 % saluent la rapidité de leur mise en œuvre. La qualité de vie au travail est également plébiscitée : 90 % jugent l'ambiance de travail bonne au sein de leur équipe et 80 % déclarent avoir un bon équilibre vie privée/vie professionnelle. 91 % des salariés sont satisfaits de leurs conditions matérielles de travail.

Les résultats de chaque baromètre sont présentés en COMEX ainsi qu'au Comité RSE. Les actions correctives qui peuvent être identifiées donnent lieu à un plan d'action par pays, suivi au niveau Groupe par la Direction Générale.

3.3.1.4.3 Plan d'action RH

Le plan d'action RSE Europe 2020/2025/2030, présenté dans l'ESRS 2, section 3.1.2.5, détaille notamment les actions majeures du volet RH. Ce plan d'actions détaille, par activité, les principaux objectifs pluriannuels et leur avancement. Ces différents objectifs font l'objet d'un reporting interne et sont suivis aux différents échelons de la gouvernance de l'entreprise.

3.3.1.4.4 Les ressources mises en place pour déployer le plan d'action

Assurer la santé et la sécurité et favoriser la qualité de vie au travail : la CSSCT [1] en France et les instances nationales équivalentes en Allemagne et en Italie vérifient la conformité et le confort des installations mises à disposition des collaborateurs, et sont informées de tous les projets d'aménagement et des plannings prévisionnels d'éventuels travaux. En Italie, ce Comité se réunit au moins une fois par trimestre et un « Manager Sécurité des Travailleurs » est, par ailleurs, en charge de vérifier que l'organisation respecte les principes de sûreté et de sécurité en vigueur.

Une politique de recrutement qui soutient la stratégie : Les besoins en recrutement sont étudiés et arbitrés par la Direction Générale, en fonction des priorités et enjeux *business* pluriannuels. L'investissement que cela représente est validé lors du processus budgétaire annuel. 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.

Une politique d'attractivité et d'emploi de jeunes talents dans un contexte de hausse du turn-over : Les équipes RH des trois pays ont également organisé des rencontres avec des étudiants dans une logique de développement de la marque employeur.

Une gestion des carrières intégrée et dynamique : En 2024, des *People Reviews* des talents européens ont été réalisées en Italie et en Allemagne, afin de faire le point sur le développement de leurs compétences, et d'identifier les opportunités pour chacun d'entre eux. Un retour a été fait auprès des collaborateurs concernés. En France, la *People Review* a eu lieu en 2023 et sera renouvelée en 2025.

Collaborateurs RH

En ETP (Equivalent Temps Plein)	France	Allemagne	Italie
Nombre de salariés en charge de la paye	2	3	1
ETP consacrés aux sujets de diversité	0,2	0,2	0

3.3.1.5 Métriques et objectifs en matière de politique sociale (S1-5)

3.3.1.5.1 Indicateurs Santé et Sécurité

Covivio se fixe pour objectif qu'aucun salarié ne soit victime d'une maladie professionnelle ou d'un accident du travail.

Données Santé Sécurité sur les salariés directs de Covivio

	2024
	Nombre de jours calendaires
Décès pour cause de maladie professionnelle	0
Jours d'absence pour arrêt maladie	2 997

(1) CSSCT : Commission Santé, Sécurité et Conditions de Travail (Commission crée au sein du Comité Social et Économique) CSE.

3.3.1.5.2.a Tableau des indicateurs sociaux (S1-6) - Covivio (périmètre historique)

Les informations présentées ci-après se rapporte au périmètre historique Covivio (UES France, Allemagne, Italie)

Informations sur les non-salariés

	GRI Standards / EPRA	France 2024	Italie 2024	Allemagne 2024	Groupe 2024
Effectif non salarié		**7**	**9**	**88**	**104**
Travailleurs temporaires - Stagiaires (incluant les stages de moins de 20h/semaine)		**2**	**0**	**86**	**88**
Hommes		1	0	50	51
Femmes		1	0	36	37
Travailleurs temporaires - Intérimaires, indépendants		**2**	**9**	**2**	**13**
Hommes		0	5	0	5
Femmes		2	4	2	8
Mandataires sociaux		**3**	**0**	**0**	**3**
Hommes		3	0	0	3
Femmes		0	0	0	0

Informations sur les effectifs

	GRI Standards / EPRA		France		Italie		Allemagne		Groupe	
			2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Effectif total reporté par genre		**Nombre d'employés (CAP inclus)**	303	303	101	105	632	605	1036	1013
		Hommes	128	125	52	53	333	318	513	496
		Femmes	175	178	49	52	299	287	523	517
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre		**CDI**	**274**	**267**	**100**	**98**	**592**	**576**	**966**	**941**
		Hommes	118	115	52	50	316	303	486	468
		Femmes	156	152	48	48	276	273	480	473
		CDD	**2**	**8**	**1**	**7**	**24**	**18**	**27**	**33**
		Hommes	1	2	0	3	7	6	8	11
		Femmes	1	6	1	4	17	12	19	22
		CAP	**27**	**28**	**0**	**0**	**16**	**11**	**43**	**39**
		Hommes	9	8	0	0	10	9	19	17
		Femmes	18	20	0	0	6	2	24	22
Effectif total reporté par zone géographique	**102-8** **Diversity -Emp**	**Site 1 (Paris/ Milan/Oberhausen)**	**227**	**227**	**40**	**44**	**344**	**345**	**611**	**616**
		Hommes	98	96	14	16	176	176	288	288
		Femmes	129	131	26	28	168	169	323	328
		Site 2 (Metz/ Rome/Berlin)	**58**	**58**	**61**	**61**	**234**	**204**	**353**	**323**
		Hommes	23	23	38	37	130	115	191	175
		Femmes	35	35	23	24	104	89	162	148
		Autres localisations	**18**	**18**	**0**	**0**	**54**	**56**	**72**	**74**
		Hommes	7	6	0	0	27	27	34	33
		Femmes	11	12	0	0	27	29	38	41
Effectif total par type d'emploi reporté par genre		**Temps plein**	**285**	**288**	**97**	**100**	**531**	**505**	**913**	**893**
		Hommes	124	121	52	53	321	310	497	484
		Femmes	161	167	45	47	210	195	416	409
		Temps partiel	**18**	**15**	**4**	**5**	**101**	**100**	**123**	**120**
		Hommes	4	4	0	0	12	8	16	12
		Femmes	14	11	4	5	89	92	107	108
Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre		**Manager**	**77**	**71**	**10**	**10**	**87**	**80**	**174**	**161**
		Hommes	39	35	5	5	57	57	101	97
		Femmes	38	36	5	5	30	23	73	64
		Non Manager	**226**	**232**	**91**	**95**	**545**	**525**	**862**	**852**
		Hommes	89	90	47	48	276	261	412	399
		Femmes	137	142	44	47	269	264	450	453
Effectif total reporté par tranche d'âge		Moins de 30 ans	65	73	6	8	101	86	172	167
		30-50 ans	149	143	68	59	339	327	556	529
		Plus de 50 ans	89	87	27	38	192	192	308	317

	GRI Standards / EPRA		France		Italie		Allemagne		Groupe	
			2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
		Total des départs CDI + CDD	**34**	**33**	**8**	**7**	**91**	**67**	**133**	**107**
		dont CDD	8,8 %	9,1 %	12,5 %	14,3 %	20,9 %	13,4 %	17,3 %	12,1 %
		Turnover CDI + CDD	**11,0 %**	**12,0 %**	**7,7 %**	**6,9 %**	**14,6 %**	**10,9 %**	**11,2 %**	**10,8 %**
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge		**Turnover CDI**	**10,9 %**	**10,9 %**	**7,0 %**	**6,0 %**	**12,1 %**	**9,8 %**	**13,6 %**	**9,7 %**
		Hommes	6,0 %	4,7 %	2,0 %	5,0 %	6,5 %	5,1 %	5,9 %	5,0 %
		Femmes	4,9 %	6,2 %	5,0 %	1,0 %	5,5 %	4,7 %	5,3 %	4,8 %
		Moins de 30 ans	5,3 %	0,7 %	0,0 %	2,0 %	1,3 %	1,9 %	2,3 %	1,6 %
	401-1	30-50 ans	2,5 %	6,9 %	5,0 %	4,0 %	6,4 %	4,4 %	5,1 %	5,1 %
		Plus de 50 ans	3,2 %	3,3 %	2,0 %	0,0 %	4,4 %	3,5 %	3,8 %	3,1 %
	Emp-Turnover	**Total des entrées**	**52**	**59**	**5**	**11**	**73**	**58**	**130**	**128**
		dont CDD	61,5 %	59,3 %	20,0 %	63,6 %	16,4 %	13,8 %	34,6 %	39,1 %
		Taux de recrutement CDI + CDD	**18,1 %**	**21,4 %**	**4,8 %**	**10,9 %**	**11,5 %**	**9,2 %**	**13,3 %**	**12,9 %**
Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge		**Taux de recrutement CDI**	**7,0 %**	**8,8 %**	**4,0 %**	**4,0 %**	**10,2 %**	**8,4 %**	**8,7 %**	**8,1 %**
		Hommes	3,2 %	3,6 %	2,0 %	3,0 %	5,4 %	3,7 %	4,4 %	3,6 %
		Femmes	3,9 %	5,1 %	2,0 %	1,0 %	4,9 %	4,7 %	4,3 %	4,5 %
		Moins de 30 ans	2,8 %	4,4 %	0,0 %	1,0 %	2,7 %	2,5 %	2,4 %	2,9 %
		30-50 ans	3,9 %	4,0 %	4,0 %	1,0 %	5,9 %	5,2 %	5,1 %	4,5 %
		Plus de 50 ans	0,4 %	0,4 %	0,0 %	2,0 %	1,7 %	0,7 %	1,1 %	0,7 %
Répartition des effectifs du top management (membres des CODIR locaux)		**Total**		**13**		**8**		**8**		**29**
		Hommes		7		4		6		59 %
		Femmes		6		4		2		41 %

Indicateurs liés à la formation et au développement des compétences

	GRI Standards / EPRA		France		Italie		Allemagne		Groupe	
			2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
		Total	**237**	**285**	**101**	**105**	**453**	**487**	**791**	**877**
		Taux de formation	**78 %**	**94 %**	**100 %**	**100 %**	**72 %**	**80 %**	**76 %**	**87 %**
% du personnel qui a reçu une formation		Hommes	-	120	-	53	-	256		429
		Femmes	-	165	-	52	-	231		448
		Managers	-	45	-	10	-	71		126
		Non Managers	-	240	-	95	-	416		750
		Total heures de formation par salarié	-	**11,3**	**-**	**24,6**	**-**	**13**	**-**	**13,8**
	404-1	Hommes	-	11,0	-	25,1	-	13,9	-	14,3
		Femmes	-	11,5	-	26,3	-	12,0	-	13,3
	Emp-Training	Managers	-	4,7	-	11,7	-	23,4	-	14,4
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par sexe et par catégorie professionnelle		Non Managers	-	13,3	-	27,2	-	11,4	-	13,7
		Nombre total d'heures de formation par employé formé	**17,9**	**12,0**	**25,9**	**25,0**	**23,5**	**16,1**	**22,1**	**15,9**
		Hommes	20,7	11,5	25,5	23,5	25,2	17,2	23,8	16,6
		Femmes	15,6	12,4	26,3	26,6	21,5	14,9	20,4	15,3
		Managers	18,4	7,3	23,9	12,9	60,1	26,4	43,0	18,4
		Non Managers	11,6	12,9	26,1	26,1	15,7	14,3	15,8	15,5
% de la masse salariale consacrée à la formation		**Total**	**3,8 %**	**3,0 %**	**1,0 %**	**1,0 %**	**2,1 %**	**1,4 %**	**2,5 %**	**1,9 %**
Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre	**404-3**	**Total**	**98,2 %**	**95,1 %**	**94,0 %**	**92,9 %**	**95,8 %**	**88,4 %**	**96,3 %**	**90,7 %**
	Emp-Dev	Hommes	96,7 %	98,3 %	94,2 %	94,0 %	96,8 %	89,0 %	96,5 %	90,7 %
		Femmes	99,3 %	92,8 %	93,8 %	91,7 %	94,6 %	87,6 %	96,0 %	89,9 %

Indicateurs liés à l'accidentologie

	GRI Standards / EPRA		France		Italie		Allemagne		Groupe	
			2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Taux d'absentéisme reporté par genre	403-2 H&S-Emp	**Total**	**2,7 %**	**2,8 %**	**1,7 %**	**1,6 %**	**4,2 %**	**4,1 %**	**3,5 %**	**3,5 %**
		Hommes	1,1 %	1,1 %	0,9 %	0,9 %	4,0 %	3,9 %	3,0 %	2,9 %
		Femmes	3,9 %	4,1 %	2,3 %	2,4 %	4,4 %	4,4 %	4,1 %	4,1 %
Taux de maladies professionnelles reporté par genre		**Total**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**	**0 %**
		Hommes	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
		Femmes	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Taux d'accident du travail reporté par genre		**Total**	**1,0 %**	**1,0 %**	**0 %**	**0 %**	**1,4 %**	**1,1 %**	**1,1 %**	**1,0 %**
		Hommes	0 %	0 %	0 %	0 %	0,9 %	0,9 %	0,6 %	0,6 %
		Femmes	0 %	1,0 %	0 %	0 %	1,8 %	1,4 %	1,0 %	1,1 %
		Nombre de jours d'absence liés aux accidents du travail	–	**0**	–	**0**	–	**65,5**	–	**65,5**
		Taux de fréquence	**6,1253**	**0**	**0**	**0**	**5,8100**	**5,2400**	**5,2980**	**3,2075**
		Taux de gravité	**0,2675**	**0**	**0**	**0**	**0,1700**	**0,0500**	**0,1800**	**0,0306**
		Nombre de décès	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Informations relatives aux salaires

	GRI Standards / EPRA		France		Italie		Allemagne		Groupe	
			2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	405-2 Diversity-Pay	Salaire de base femme (moyenne) (hors CAP et suspension)	62 257 €	62 731 €	56 617 €	57 243 €	52 559 €	54 609 €		
		Salaire de base homme (moyenne) (hors CAP et suspension)	77 760 €	78 981 €	70 394 €	70 288 €	60 452 €	63 201 €		
		Rapport F/H (hors CAP et suspension)	**- 20 %**	**- 21 %**	**- 20 %**	**- 19 %**	**- 13 %**	**- 14 %**	**- 16 %**	**- 16 %**
		Salaire de base femme (médiane) (hors CAP et suspension)	49 000 €	51 912 €	43 858 €	45 175 €	51 000 €	52 800 €		
		Salaire de base homme (médiane) (hors CAP et suspension)	62 518 €	65 345 €	60 001 €	60 007 €	56 040 €	58 080 €		
		Rapport F/H (hors CAP et suspension)	**- 22 %**	**- 21 %**	**- 27 %**	**- 25 %**	**- 9 %**	**- 9 %**	**- 14 %**	**- 14 %**
		Salaire base femme manager	97 978 €	99 291 €	134 671 €	140 671 €	77 206 €	77 622 €		
		Salaire base homme manager	113 274 €	116 428 €	198 000 €	203 000 €	86 204 €	92 637 €		
		Rapport F/H manager	**- 14 %**	**- 15 %**	**- 32 %**	**- 31 %**	**- 10 %**	**- 16 %**	**- 14 %**	**- 17 %**
		Salaire base femme non manager	50 753 €	51 943 €	47 099 €	47 973 €	49 756 €	52 699 €		
		Salaire base homme non manager	60 447 €	62 998 €	56 819 €	56 464 €	55 184 €	56 699 €		
		Rapport F/H non manager	**- 16 %**	**- 18 %**	**- 17 %**	**- 15 %**	**- 10 %**	**- 7 %**	**- 12 %**	**- 11 %**
Ratio d'équité		Personne la mieux rémunérée	-	797 374 €	-	400 000 €	-	261 576 €	-	
		Salaire moyen (en excluant la personne la mieux rémunérée)	-	93 205 €	-	60 661 €	-	67 810 €	-	
		Salaire médian (en excluant la personne la mieux rémunérée)	-	73 996 €	-	50 285 €	-	59 202 €	-	
		Ratio de fonds propres - moyenne	-	**8,56**	-	**6,59**	-	**3,86**	-	**5,48**
		Ratio de fonds propres - médiane	-	**10,78**	-	**7,95**	-	**4,42**		**6,59**

Autres indicateurs

	GRI Standards / EPRA		France 2024	Italie 2024	Allemagne 2024	Groupe 2024
Pourcentage des salariés couverts par une convention collective	**102-41**		100 %	100 %	99,5 %	99,7 %
% des salariés couverts par des représentants du personnel			100 %	41,9 %	90,2 %	88,0 %
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)**	**9 %**	**NC**	**10 %**	9,5 %
		Hommes	3 %	NC	46 %	33 %
		Femmes	6 %	NC	54 %	39 %
		Employés ayant fait valoir leur droit au congé parental (temps plein ou temps partiel)	**9 %**	**NC**	**100 %**	71 %
		Hommes	0 %	NC	19 %	13 %
		Femmes	100 %	NC	81 %	87 %
		Taux de retour après congé parental (temps plein uniquement)	**100 %**	**NC**	**NC**	**NC**
		Hommes	NA	NC	NC	NC
		Femmes	100 %	NC	NC	NC
		Taux de rétention suivant le congé parental (12 mois suivant le retour)	**100 %**	**NC**	**NC**	**NC**
		Hommes	NA	NC	NC	NC
		Femmes	100 %	NC	NC	NC
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 %**	**100 %**
Part des activités en conformité avec des principes reconnus en termes de système de management santé et sécurité		**Total**	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**
Salariés en situation de handicap		**Total**	**2,0 %**	**3,8 %**	**4,6 %**	**3,8 %**
Plaintes sur des sujets liés à l'éthique (y compris le harcèlement, la discrimination sous toutes ses formes)	**Covivio indicateur**		**1**	**-**	**-**	**1**
Montant des amendes pour motifs éthiques ou de discrimination			**-**	**-**	**-**	**-**
Mobilité interne (au sein d'une entité sociale)	**Covivio indicateur**	**Total**	**10**	**3**	**13**	**26**
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	**Covivio indicateur**	**Total**	**0 %**	**0 %**	**3,3 %**	**2,0 %**
Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)	**Covivio indicateur**	**Total**	**2,0 %**	**0 %**	**0,3 %**	**0,8 %**

Informations contextuelles nécessaires à la compréhension des données

L'effectif européen de Covivio est en légère baisse par rapport à 2023 (- 2,2 %), avec au total 1 013 collaborateurs au 31 décembre 2024, contre 1 036 à fin 2023. En 2024, le nombre de contrats à durée déterminée (CDD) représente toujours en France une faible part des effectifs (2,6 % au 31 décembre). En Italie, la part des CDD est plus importante (6 % à fin 2024), le recours à ce type de contrat ayant vocation à identifier la pérennité des besoins, dans un contexte immobilier incertain. En Allemagne, le recours au contrat temporaire est traditionnellement plus fréquent, mais reste dans des proportions limitées et baisse par rapport à 2023 (3 % de l'effectif au 31/12/2023 contre 3,8 % fin 2023). La part des CDI se stabilise ainsi à un haut niveau (92,8 % de l'effectif total à fin 2024), preuve de l'importance accordée à la rétention des talents et de la confiance sur le développement du Groupe.

3.3.1.5.2.b Tableau des indicateurs sociaux (S1-6) - Hôtels en gestion (Covivio Hotels)

Les indicateurs présentés ci-dessous se rapportent aux hôtels en gestion de Covivio Hotels. L'ensemble des informations quantitatives et qualitatives se rapportant à ce périmètre sont incluses dans le Document d'Enregistrement Universel de Covivio Hotels.

		Covivio Hotels
		2024
Effectif non- salarié	**Nombre d'effectif non-salarié**	**324**
	Stagiaires	**36**
	Hommes	16
	Femmes	20
	Contrats à heures non garanties	**118**
	Hommes	58
	Femmes	60
	Intérimaires	**167**
	Hommes	86
	Femmes	81
	Directeurs exécutifs	3

Informations sur les effectifs	GRI Standards/ EPRA		WiZiU	Autres Gestionnaires	Covivio hotels			Taux de couverture
			2023	2024	2024	2024	%	
Effectif total reporté par genre		**Nombre d'employés (CAP Inclus)**	583	583	986	1569		100 %
		Hommes	306	297	463	760	48 %	100 %
		Femmes	277	286	524	810	52 %	100 %
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre		**CDI**	**516**	**525**	**627**	**1152**	**73 %**	**100 %**
		Hommes	282	278	297	575	50 %	100 %
		Femmes	234	247	330	577	50 %	100 %
		CDD	**34**	**23**	**117**	**140**	**9 %**	**100 %**
		Hommes	13	8	61	69	49 %	100 %
		Femmes	21	15	56	71	51 %	100 %
		Minijobs (Allemagne)	**0**	**0**	**84**	**84**	**5 %**	**100 %**
		Hommes	0	0	38	38	45 %	100 %
		Femmes	0	0	46	46	55 %	100 %
		CAP	**33**	**35**	**158**	**193**	**12 %**	**100 %**
		Hommes	11	11	66	77	40 %	100 %
		Femmes	22	24	92	116	60 %	100 %
Effectif total reporté par zone géographique	**Diversity-Emp** **102-8**	**France**	**508**	**508**	**0**	**508**	**32 %**	**100 %**
		Hommes	271	262	0	262	52 %	100 %
		Femmes	237	246	0	246	48 %	100 %
		Belgique	**75**	**75**	**139**	**214**	**14 %**	**100 %**
		Hommes	35	35	84	119	56 %	100 %
		Femmes	40	40	56	96	45 %	100 %
		Allemagne	-	-	**750**	**750**	**48 %**	**100 %**
		Hommes	-	-	333	333	44 %	100 %
		Femmes	-	-	417	417	56 %	100 %
		Irlande	-	-	**97**	**97**	**6 %**	**100 %**
		Hommes	-	-	46	46	47 %	100 %
		Femmes	-	-	51	51	53 %	100 %
Effectif total par type d'emploi reporté par genre		**Temps plein**	**537**	**536**	**758**	**1294**	**82 %**	**100 %**
		Hommes	296	284	381	665	51 %	100 %
		Femmes	241	252	377	629	49 %	100 %
		Temps partiel	**46**	**47**	**228**	**275**	**18 %**	**100 %**
		Hommes	10	13	91	104	38 %	100 %
		Femmes	36	34	137	171	62 %	100 %
Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre		**Manager**	**76**	**70**	**124**	**194**	**12 %**	**100 %**
		Hommes	49	48	64	112	58 %	100 %
		Femmes	27	22	60	82	42 %	100 %
		Non Manager	**507**	**513**	**862**	**1375**	**88 %**	**100 %**
		Hommes	259	249	417	666	48 %	100 %
		Femmes	248	264	445	709	52 %	100 %
Effectif total reporté par tranche d'âge		Moins de 30 ans	203	202	408	610	39 %	100 %
		30-50 ans	261	257	360	617	39 %	100 %
		Plus de 50 ans	119	124	221	345	22 %	100 %

Informations sur les effectifs	GRI Standards/ EPRA		WiZiU 2023	WiZiU 2024	Autres Gestionnaires 2024	Covivio hotels 2024	%	Taux de couverture
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	**Emp-Turnover**	**Total des départs**	-	**266**	**274**	**540**	**0 %**	**100 %**
		dont CDD	-	33,8 %	-	160	30 %	100 %
		Turnover CDI + CDD	-	**34,1 %**	-	**-**	**33 %**	**100 %**
		Turnover CDI	-	**45,6 %**	-	**-**	**34 %**	**100 %**
		Hommes	-	150	-	285	28 %	100 %
		Femmes	-	116	-	255	25 %	100 %
		Moins de 30 ans	-	149	-	287	28 %	100 %
		30-50 ans	-	92	-	200	19 %	100 %
		Plus de 50 ans	-	25	-	53	5 %	100 %
Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	**401-1**	**Total des entrées**	-	**270**	**295**	**565**	**0 %**	**100 %**
		dont CDD	-	33,0 %	-	283	50 %	100 %
		Taux de recrutement CDI	-	**35,1 %**			**24 %**	**100 %**
		Taux de recrutement CDI+ CDD	-	**53,1 %**			**36 %**	**100 %**
		Hommes	-	152		297	29 %	100 %
		Femmes	-	118		268	26 %	100 %
		Moins de 30 ans	-	166		344	33 %	100 %
		30-50 ans	-	79		169	16 %	100 %
		Plus de 50 ans	-	25		52	5 %	100 %

Indicateurs liés à la formation et au développement des compétences	GRI Standards/ EPRA		WiZiU 2024	Covivio Hotels (yc. WiZiU) 2024	Taux de couverture
% du personnel qui a reçu une formation		**Total**	**419**	**1 456**	**100 %**
		Taux de formation	**82 %**	**93 %**	**100 %**
		Hommes	222	706	100 %
		Femmes	197	748	100 %
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par sexe et par catégorie professionnelle	**Emp-Training**	**Total heures de formations par salarié**	**8,9**	**17,4**	**83 %**
	404-1	Hommes	9,5	16,9	83 %
		Femmes	8,2	17,8	83 %
		Managers	10,8	11,8	83 %
		Non Managers	8,9	22,3	83 %
% de la masse salariale consacrée à la formation		**Total**	**0,9 %**	**0,6 %**	**71 %**
Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre	**Emp-Dev**	**Total**	**96,5 %**	**77,4 %**	**100 %**
		Hommes	96,8 %	79 %	100 %
	404-3	Femmes	96,3 %	76 %	100 %

Indicateurs liés à l'accidentologie	GRI Standards/ EPRA		WiZiU 2024	Covivio Hotels (y compris WiZiU) 2024	Taux de couverture
Taux d'absentéisme reporté par genre		**Total**	**8,3 %**	**6,6 %**	**100 %**
		Hommes	9,9 %	6,7 %	100 %
		Femmes	6,7 %	6,2 %	100 %
Taux de maladies professionnelles reporté par genre		**Total**	**0,4 %**	**0,2 %**	**100 %**
	H&S-Emp	Hommes	0 %	0 %	100 %
		Femmes	1 %	0,3 %	100 %
Taux d'accident du travail reporté par genre	**403-2**	**Total**	**15,9 %**	**11,6 %**	**100 %**
		Hommes	14,3 %	10,4 %	100 %
		Femmes	17,7 %	12,8 %	100 %
		Taux de fréquence	**60,17**	-	-
		Taux de gravité	**2,52**	-	-
		Nombre de décès	**0**	0	100 %

Informations relatives aux salaires	GRI Standards/ EPRA		Covivio Hotels (y compris WiZiU) 2024	Taux de couverture
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	**Diversity-Pay 405-2**	**Rapport F/H (hors CAP et suspension) moyenne**	**- 6 %**	**100 %**
		Rapport F/H (hors CAP et suspension) médiane	**- 7 %**	**53 %**
		Rapport F/H manager	**- 8 %**	**96 %**
		Rapport F/H non-manager	**- 7 %**	**96 %**
Ratio d'équité		**Ratio d'équité – Moyenne**	**0,54**	**53 %**
		Ratio d'équité – Médian	**0,51**	**53 %**

Autres indicateurs	GRI Standards/ EPRA		WiZiU 2024	Covivio Hotels (y compris WiZiU) 2024	Taux de couverture
% des salariés couverts par une convention collective	**102-41**		**100 %**	**89,%**	**95,2 %**
% des salariés couverts par des représentants du personnel			**100 %**	**82,4 %**	**89,2 %**
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 %**	**67,1 %**	**100 %**
Part des activités en conformité avec des principes reconnus en termes de système de management santé et sécurité		**Total**	**0 %**	**0 %**	**52,2 %**
Salariés en situation de handicap	**Covivio indicator**	**Total**	**2,2 %**	**1,3 %**	**100 %**
Plaintes sur des sujets liés à l'éthique (y compris le harcèlement, la discrimination sous toutes ses formes)				**1**	**1**
Montant des amendes pour motifs éthiques ou de discrimination			**0**	**0**	**94 %**

Au 31 décembre 2024, Covivio Hotels comptait 19 collaborateurs (8 femmes, 11 hommes), tous à temps plein, dont 18 en CDI. La totalité des indicateurs Ressources Humaines relatifs à Covivio Hotels est incluse au chapitre 3.3 du document d'enregistrement universel de Covivio dans le reporting de l'UES France. Sur ce périmètre, le taux de formation s'élevait en 2024 à 94 % avec un nombre moyen d'heures de formation de 12h par collaborateur formé et la part de la masse salariale accordée à la formation était de 3 %. Par ailleurs, 100 % des salariés sont couverts par des accords collectifs et un comité santé/sécurité. Le taux d'accidents du travail pour l'UES est de 1 % tandis que le taux d'absentéisme est de 2,8 %. Enfin, le turnover des départs atteint 10,9 % et le taux de recrutement est à 8,8 % à fin 2024 en raison du dynamisme du marché du travail.

Opération de remembrement avec Accorinvest

Début décembre 2024, Covivio Hotels et AccorInvest ont annoncé la finalisation de l'opération de remembrement de la propriété des murs et fonds de commerce de leurs hôtels. Sur les 43 hôtels concernés, 14 établissements seront directement gérés par la plateforme opérationnelle WiZiU. Parmi ces 43 fonds de commerce, 19 sont mis en équivalence.

La migration des données RH ayant débutée seulement en décembre (à la finalisation de l'opération), seules les principales données sont disponibles pour ce rapport : 613 salariés : 56 % femmes, 44 % hommes // 91 % en CDI, 4 % CDD, 5 % apprentissage, <1 % stagiaires.

L'intégration des salariés par les différentes entités reprenant la gestion des ressources humaines liée aux hôtels de ce portefeuille étant en cours à la fin de l'exercice, ils ne sont pas intégrés aux tableaux de reportings sociaux.

3.3.1.5.3 Salaire décent (S1-10)

Avec une rémunération moyenne de 69 645 € en 2024 au niveau de l'UES de Covivio, l'entreprise a recours à une grille de salaire qui se veut cohérente avec les pratiques sectorielles et s'attache à assurer un salaire décent à chaque salarié.

Le salaire décent ne correspond pas au salaire minimum légal de chaque pays. Le salaire décent peut être défini comme la rémunération qui permet au salarié et sa famille de couvrir leurs besoins fondamentaux (alimentation, logement, soins de santé, vêtements), mais aussi l'éducation, les transports, les loisirs, et qui offre la possibilité d'épargner.

Tous les salariés de Covivio perçoivent un salaire décent. Covivio, à travers sa politique Sociale, s'attache à déterminer un salaire équitable en fonction du contexte économique et de son besoin d'attractivité.

3.3.1.5.4 Couverture santé et chômage des salariés (S1-11)

Tous les salariés de Covivio et ses filiales sont couverts, dans le cadre de programmes publics obligatoires et de prestations proposées et cofinancées par l'entreprise, par une protection sociale contre les pertes de revenus dues à la maladie, au handicap, aux accidents du travail, au chômage, aux congés maternité et parentaux ainsi qu'au départ à la retraite, ainsi que par une ouverture permettant le financement des dépenses de santé.

En France, les salariés directs de Covivio bénéficient d'une couverture santé supplémentaire (mutuelle) financée par l'entreprise à hauteur de 75 % pour les non-cadres et 65 % pour les cadres, et d'un maintien de leur salaire dès le premier jour d'absence pour arrêt maladie et ce pendant trois mois. L'indemnisation des arrêts maladie peut aller jusqu'à trois ans en cas d'affection longue durée.

En Allemagne, tous les collaborateurs bénéficient également d'une assurance maladie prise en charge à 50 % par Covivio, et le salaire des collaborateurs est maintenu à 100 % durant les 6 premières semaines de maladie, financé par l'employeur. La durée d'indemnisation en cas de maladie est de 18 mois maximum sur une période de trois ans.

Enfin, en Italie, la rémunération en cas de maladie est assurée par l'Institut National de Prévoyance Sociale (INPS) pour une durée maximale de 180 jours par an, et peut être prolongée en cas de maladie grave.

Focus Couverture chômage

Les cotisations dédiées au régime d'assurance chômage sont :

- versées à parts égales par l'employeur et le salarié en Allemagne ;
- par l'employeur seul en France et en Italie.

Principes comptables liés aux provisions pour risques et charges

« 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 lors du changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement comptabilisé en résultat. »

3.3.1.5.5 Équilibre vie professionnelle vie privée (congés) (S1-15)

En Allemagne, en France et en Italie, les employés ont droit à des jours d'absence pour des événements familiaux spécifiques, tels que le mariage, la naissance d'un enfant, ou le décès d'un proche. La durée de ces congés peut varier en fonction de l'événement et des réglementations nationales. Ils concernent 100 % de l'effectif salarié et non salarié.

Ces congés permettent aux employés de prendre le temps nécessaire pour gérer des événements importants dans leur vie personnelle, sans perte de salaire. Leur existence est communiquée sur l'intranet et dans les documents remis lors de l'intégration, et ils sont accordés sur communication du justificatif, sans aucune autre forme de demande d'autorisation.

3.3.1.5.6 Incidents/plaintes liés au travail et au respect des droits de l'Homme au sein de son propre personnel (S1-17)

	Nombre en 2023	Nombre en 2024	Observations
Nombre total d'incidents de discrimination, y compris de harcèlement, signalés au cours de la période de référence	0	0	1 enquête en cours
Nombre de plaintes déposées par l'intermédiaire des canaux permettant aux salariés de l'entreprise de faire part de leurs préoccupations (y compris les mécanismes de réclamation) et, le cas échéant, auprès des points de contact nationaux pour les entreprises multinationales de l'OCDE	0	0	
Montant total des amendes, pénalités et réparations matérielles résultant des incidents et plaintes mentionnés ci-dessus, ainsi qu'un rapprochement de ces montants monétaires avec le montant le plus pertinent présenté dans les états financiers	0	0	

En 2024, aucune plainte en lien avec des problématiques de discrimination n'a été émise auprès du Déontologue, ni sur la plateforme externalisée *Whistleblowing*, et aucune condamnation n'a été prononcée contre Covivio en la matière. Le dispositif d'alerte mis en place couvre également les questions de harcèlement et de discrimination de tous types, et protège les lanceurs d'alerte. En France, 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.

Aucune plainte n'ayant été déposée en 2024, Covivio n'a pas eu à payer d'amendes, de pénalités ou des dommages-intérêts résultant des incidents et des plaintes. Dans le cadre de la rupture d'un contrat de travail, une requête a été déposée fin 2024 auprès du conseil des prud'hommes de Paris (CPH) à l'encontre de la société Covivio Hôtels, en vue de faire reconnaître la rupture aux torts de l'employeur pour manquement à son obligation de sécurité. Le dossier est en cours et la société répondra des accusations, qu'elle conteste, devant la juridiction prud'homale.

En 2024, Covivio n'a pas eu de remontées d'incidents graves en matière de Droits de l'Homme liés à sa main-d'œuvre. Il n'y a pas eu non plus d'amendes, de pénalités ou de réparations à payer sur l'exercice 2024.

Covivio a travaillé avec un tiers pour étudier la conformité de ses procédures et politiques en place en matière de garanties minimales. Les garanties minimales visées à l'article 3, point c) du Règlement Taxonomie sont des procédures qu'une entreprise met en œuvre pour s'aligner sur les principes directeurs de l'OCDE à l'attention des entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux Droits Humains. Ces derniers comprennent les principes et les droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation Internationale du Travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail, et par la Charte Internationale des Droits de l'Homme. L'analyse conduite par Covivio s'est appuyée sur ces principes directeurs ainsi que les documents déjà publiés et les engagements pris par le Groupe : Charte Éthique Groupe et procédures internes, document d'enregistrement universel, Communication on Progress du Global *Compact, Charte de la Diversité, Charte Achats Responsables, etc. Aucun* point d'attention n'a été révélé à la suite de cette analyse au regard des 10 points d'étude suivants : Politique Droits Humains ; Cartographie des risques Droits Humains et due diligence ; Actions de prévention et d'atténuation et suivi de leur mise en œuvre ; Mécanisme d'alerte ; Communication ; Intérêts des consommateurs ; Anti-corruption ; Concurrence ; Fiscalité ; Analyse médias (étude des controverses).

3.3.1.5.7 Exigence de données complémentaires CSRD (S6 à S16)

(S1-6)	**Méthodes et hypothèses utilisées pour compiler les données**	La définition du périmètre des indicateurs, de la méthodologie utilisée pour les consolider est indiquée dans le protocole de reporting des indicateurs sociaux. Ce dernier est consultable directement sur le site Internet de Covivio.
(S1-7)	**Effectifs non-salariés**	Les explications sur les périmètres, les méthodes et les hypothèses utilisées pour compiler les données RH, sont disponibles dans le protocole de reporting social de Covivio, directement accessible dans son site Internet.
(S1-8)	**Pourcentage global de salariés couverts au niveau de l'établissement par des représentants des travailleurs**	En Allemagne, France et Italie, 100 % des salariés directs bénéficient d'une représentation par des élus du personnel. S'agissant des hôtels, la représentation s'opère à plusieurs niveaux : siège/structure d'investissement et d'asset management dans les hôtels loués auprès d'enseignes : Covivio ne gère pas le personnel et sa représentation est organisée par l'exploitant
(S1-8)	**Accord de représentation des travailleurs par un Comité d'Entreprise européen (CEE)**	Covivio n'a pas de Comité d'Entreprise européen (CEE) et n'envisage pas de mettre en œuvre cette instance
(S1-9)	**Répartition par sexe du top management/cadres supérieur**	Covivio définit le top management comme les membres des CODIR France / Allemagne / Italie (incluant les membres du COMEX). Le taux de féminisation est de 41 %.
(S1-14)	**Couverture Santé et Sécurité de salariés**	Pourcentage de son personnel qui est couvert par le système de gestion de la santé et de la sécurité de l'entreprise : UES Covivio France (dont salariés Covivio Hotels) : 100 % périmètre Wellio : 100 % périmètre murs et fonds de Covivio Hotels : 100 %

3.3.2 Conditions de travail et respect des Droits Humains sur la chaîne de valeur (ESRS S2)

Bénéficier d'une chaîne d'approvisionnement responsable est clé pour le Groupe et constitue un enjeu significatif. La performance de Covivio et de ses immeubles est en effet tributaire de celles de ses fournisseurs, conseils et sous-traitants.

La norme ESRS S2 a pour objectif de présenter la manière dont Covivio influe sur et interagit avec les travailleurs au sein de sa chaîne de valeur. Sont concernés tous les travailleurs qui ne sont pas intégrés dans le périmètre de la main-d'œuvre propre, pour lesquels les informations sont communiquées dans la section dédiée (ESRS S1).

3.3.2.1 Impacts, Risques et Opportunités liés aux travailleurs de la chaîne de valeur (S2.SBM-3)

3.3.2.1.1 Périmètre des travailleurs de la chaîne de valeur

Afin de définir le périmètre couvert et la matérialité de l'enjeu, Covivio a procédé à l'identification des principaux types de travail sur sa chaîne de valeur. Cette analyse a pu être nourrie de la cartographie des risques RSE liées aux achats réalisés en 2020 (cf. focus ci-dessous). Deux familles principales peuvent ainsi être identifiées :

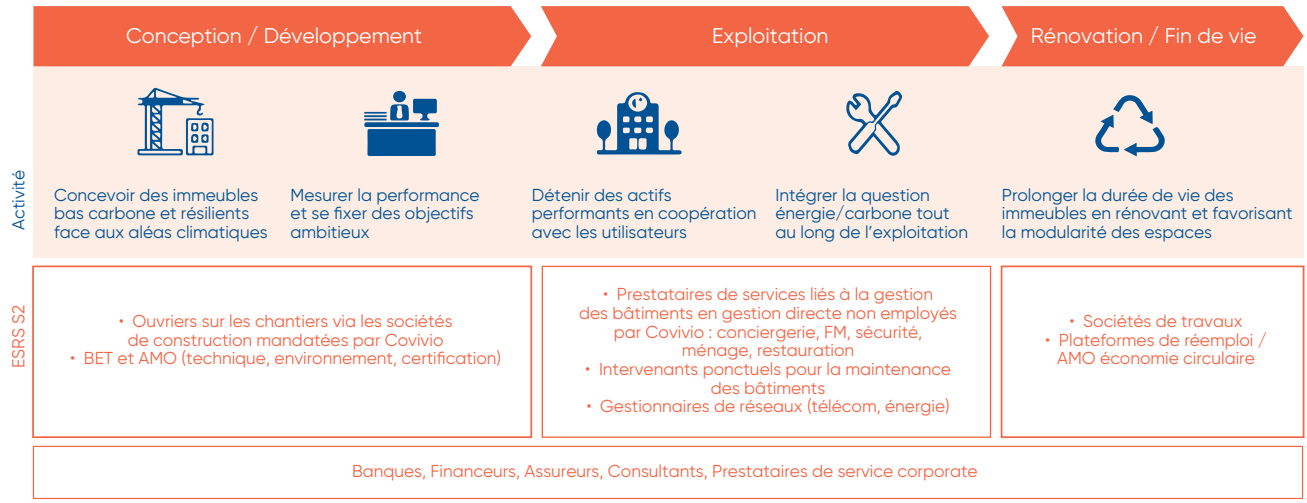
- **En amont** : les travailleurs pris en compte sont en particulier les salariés des fournisseurs intervenant dans le cadre de la construction ou de la restructuration d'immeubles : personnels des constructeurs, fournisseurs, intervenants : ingénieurs, architectes, techniciens, ouvriers…
- **En aval** : les personnes travaillant à l'exploitation des immeubles loués : *facility managers*, personnels des sociétés de maintenance (ascenseurs, ménage, etc.) ou de sécurité, concierges… il s'agit aussi des consultants et auditeurs intervenant dans le cadre de la gestion des actifs. Les personnels des acheteurs et investisseurs ne sont pas inclus dans ce périmètre.

Ces deux familles présentent ainsi des impacts et risques plus élevés dans la mesure où :

- le type d'emploi inclus dans ces familles présente des risques Santé – Sécurité et Droits Humains plus importants, notamment pour le secteur de la construction ou de l'hôtellerie ;
- le travail est exécuté sur un site appartenant à Covivio bien que la responsabilité en termes de contrat reste du côté des employeurs (les sociétés avec lesquelles Covivio contractualise pour l'exécution des travaux ou des services visés).

La cotation des IRO sur cet ESRS s'est donc faite au regard de ces éléments.

Travailleurs de la chaîne de valeur



D'autres travailleurs de la chaîne de valeur ont été identifiés avec des enjeux qui apparaissent moins matériels pour le Groupe, principalement compte tenu du fait que les autres familles de métiers se situent davantage hors site Covivio. Il s'agit notamment :

- des fournisseurs de matériaux et producteurs de matières premières ;
- des fabricants de technologies énergétiques ;
- des fabricants de composants électroniques ;
- des fabricants de meubles et des grossistes en équipements.

L'influence du Groupe est en ce cas plus limitée, mais ces prestations sont toutefois couvertes par la politique Achats Responsables. Il en est de même pour les travailleurs des entreprises intervenant auprès de Covivio dans sa sphère *corporate*, pour les directions juridiques, communication/ évènementiel, RH, finance, etc. La politique d'Achats Responsables est présentée à la section 3.3.2.2.1.

Cartographie des risques RSE liés à la chaîne de valeur

En 2020, une étude a été initiée, visant à déterminer les principaux risques RSE du panel fournisseurs de Covivio, en France, Allemagne et Italie. S'ils étaient mal gérés, des achats, voire une chaîne fournisseurs, pourraient en effet avoir des impacts négatifs en termes de réputation et d'activité pour Covivio, ainsi que pour ses parties prenantes : locataires, investisseurs, communautés locales, fournisseurs eux-mêmes, etc.

Méthodologie

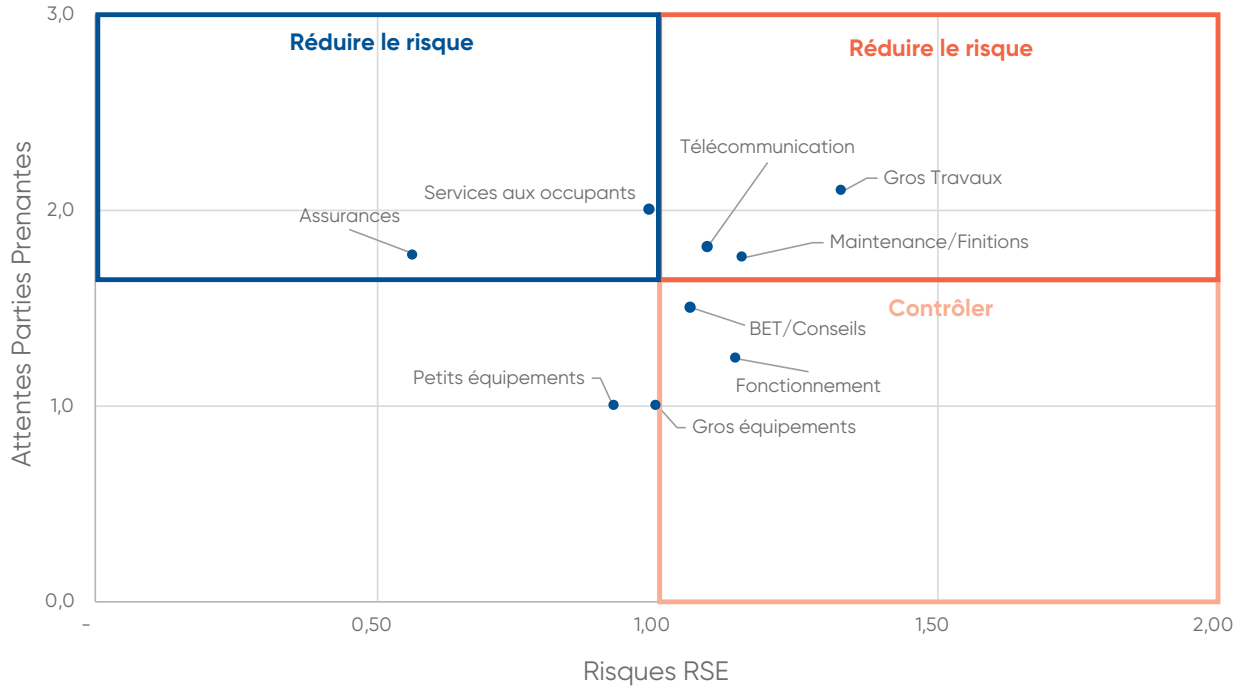
Plusieurs familles d'achats ont été déterminées dans chacun des trois pays, sur la base des dépenses de l'année 2019 : neuf en France, sept en Italie et six en Allemagne. Les familles communes à chacun des pays sont : télécommunication, maintenance, bureaux d'étude/conseil, gros travaux et assurances. Les familles d'achat Petits équipements, Gros équipements sont spécifiques à la France, et Services aux occupants et Dépenses de fonctionnement à la France et à l'Italie. Pour chacune de ces familles, deux analyses distinctes ont eu lieu :

- une analyse sur le contexte de la famille d'achat : risque de rupture de la chaîne d'approvisionnement, possibilité d'alternatives, possibilité d'influence des fournisseurs, exposition médiatique, attentes des principales parties prenantes, etc.
- une analyse des grandes familles de risques RSE :
  - risques environnementaux : consommations énergétiques, émissions de CO_2, biodiversité, pollution, etc. ;
  - sociaux : santé/sécurité, qualité de vie au travail, respect des Droits de l'Homme, etc. ;
  - clients : bien-être, sécurité des données, etc. ;
  - éthiques : corruption, blanchiment, etc. ;
  - territoriaux : nuisances pour les riverains, développement économique, etc.

Les risques analysés sont les risques résiduels qui subsistent après la mise en place d'actions et de mesures spécifiques. Les acteurs interviewés ont dû quantifier ces différents risques sur une échelle allant d'inexistant à critique, en passant par limité, significatif et majeur, et ce, sur la base de leur expérience d'acheteurs. Cette étude a permis d'aboutir aux résultats suivants : en France, les risques RSE perçus sont globalement limités car gérés en interne. Le risque environnemental est le plus prégnant de manière globale. Les risques Sociaux et Clients ne sont également pas à négliger, respectivement sur la famille gros travaux et BET/Conseil. En Allemagne, ce sont les risques liés à l'éthique des affaires qui sont perçus comme les plus importants et, en Italie, ceux liés au développement local. Les résultats divergent donc d'un pays à l'autre.

Le graphique ci-après place les familles d'achats étudiées en fonction de leurs niveaux de risques RSE respectifs (moyenne de chacun des risques évoqués ci-dessus), en les croisant avec les attentes des parties prenantes vis-à-vis de chacune d'entre elles. Plus le point est en haut à droite sur le graphique, plus les attentes et les risques sont significatifs. Plus les attentes des parties prenantes sont importantes, plus le risque final sera important à gérer, car celui-ci ne concernera pas seulement Covivio, mais également son écosystème. Les familles d'achat Gros Travaux et Maintenance sont identifiées comme les plus à risque en matière de RSE et celles sur lesquelles les parties prenantes ont le plus d'attente. Les risques sont principalement environnementaux (déchets, pollutions) et sociaux (notamment santé et sécurité des personnes). Les risques éthiques ont également été soulevés, ainsi que les risques susceptibles d'avoir un impact sur l'activité des locataires (notamment liés à la maintenance sur site par exemple). Ces catégories pourront donner lieu à des actions spécifiques. Les autres familles identifiées comme ayant des risques à réduire sont Assurances et Conseil, nécessitant des actions spécifiques.

Matrice de priorisation / Risques RSE et attentes des parties prenantes



3.3.2.1.2 Lutte contre le travail forcé et le travail des enfants

Les activités de Covivio s'exercent dans des pays bénéficiant de niveaux de protection sociale élevés et bannissant le travail forcé et le travail des enfants. Aucun de ces pays n'est considéré comme étant à risque au sens de la classification définie par Éthifinance dans le cadre de sa notation Gaia [1]. Covivio rappelle ces principes et son engagement à respecter les Conventions internationales en la matière dans ses différentes publications, et notamment dans sa Charte Achats Responsables.

- Pour plus d'informations sur la politique de Droits Humains : section 3.3.2.2.2.

Covivio étoffe sa politique achats sur les sujets de la traçabilité des matériaux, où le risque du travail des enfants ou forcé est plus important, pour prévenir ce risque sur l'ensemble de la chaîne de valeur de son activité.

Par ailleurs, Covivio bénéficie pour ses principaux fournisseurs de la veille 360 qui fait partie du dispositif Achats Responsables mis en œuvre avec EcoVadis (section 3.3.2.2.1). Cette veille permet d'être informé de l'actualité des fournisseurs, notamment si, par exemple, un litige lié au travail forcé devait survenir chez un fournisseur.

3.3.2.1.3 Identification des IRO liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

L'analyse de double matérialité menée en 2023/2024 a abouti à l'identification d'impacts et de risques actuels ou potentiels concernant ces catégories de travailleurs.

ESRS S2 – CONDITIONS DE TRAVAIL ET RESPECT DES DROITS HUMAINS SUR LA CHAÎNE DE VALEUR		
	Travaux	Exploitation
Description et mots clés	Bien-être au travail/Qualité de vie au travail Respect du dialogue social Accidents et santé/sécurité au travail Formations	
Principaux impacts	Impact maximal sur le bien-être et la santé/sécurité des personnes sur les chantiers Impact sur les Droits Humains, notamment avec certains emplois précarisés (temps partiel, CDD, intérim)	Aspects santé-sécurité dans les immeubles Covivio Sujet Droits Humains, notamment sur les types d'emplois précarisés (temps partiel, CDD, intérim)
Positionnement sur la chaîne de valeur	Amont, opérations directes et aval	
Principaux risques	Risque pénal limité, car la responsabilité pénale relève du constructeur. Risque réputationnel fort, en cas d'accident sur un des chantiers. Mise en responsabilité de l'entreprise en raison d'une diligence insuffisante auprès de ses partenaires pour s'assurer du respect de principes éthiques, sociaux et environnementaux. Difficulté de recrutement sur le secteur de la construction. Charge de reporting importante à l'échelle du chantier.	Risque réputationnel Risque pénal en cas de discrimination ou de manquement à des Droits Humains
Principales opportunités	Relation de confiance avec les fournisseurs Attractivité de la marque Réputation	
Matérialité	Matériel	

Les politiques mises en œuvre pour gérer ces impacts négatifs sont détaillées plus bas. Covivio a également mis en œuvre un suivi de l'accidentologie sur les chantiers afin de caractériser l'occurrence de cet impact sur les travailleurs œuvrant sur les chantiers Covivio (section 3.3.2.5.2).

Certains travailleurs exercent leur profession dans des activités qui peuvent être considérées comme présentant davantage de risques : travaux de couverture, de réalisation de façade, de surélévation d'immeuble, d'électricité, de démolition… Les contrats souscrits par Covivio auprès des entreprises de travaux encadrent les conditions de sécurité des personnels intervenant sur les chantiers, quelque-soit leur taille. En outre, les chantiers sont encadrés de façon à garantir au mieux la sécurité des personnes. Par exemple, en France le coordonnateur SPS (Sécurité et Protection de la Santé, ou CSPS) « est missionné pour prévenir les risques professionnels associés à la coactivité de plusieurs travailleurs indépendants ou entreprises (dont certaines sous-traitantes) qui interviennent simultanément ou successivement pendant les phases de conception et de réalisation d'un ouvrage. En phase de conception d'un chantier, le CSPS prévoit l'utilisation de moyens communs (infrastructures, moyens logistiques et protections collectives). En phase de réalisation et d'exploitation de l'ouvrage, il s'assure de la prise des mesures de sécurité nécessaires » [2].

La période de crise sanitaire du Covid-19 a montré que des chantiers peuvent être stoppés du jour au lendemain en cas de pandémie. Des risques naturels peuvent également interrompre des chantiers (précipitations exceptionnelles, gel, canicule…), de même que des difficultés d'approvisionnement (matières premières, matériaux, équipements, etc.). Par ailleurs, Covivio n'a pas identifié de risques et opportunités découlant des impacts et des dépendances à l'égard des travailleurs de la chaîne de valeur qui ont un impact sur des groupes spécifiques.

(1) Classification Éthifinance dans le cadre de sa notation Gaia.
(2) Définition du CSPS : AFNOR Compétence – https://competences.afnor.org/metiers/coordonnateur-sps-niv-1-2-3

3.3.2.2 Politiques mises en place pour gérer les enjeux matériels des travailleurs de la chaîne de valeur (S2-1)

3.3.2.2.1 Politique Achats Responsables

Bénéficier d'une *Supply chain* responsable est clé pour le Groupe et constitue un enjeu significatif, tant en termes d'impacts sur la continuité d'activité de Covivio qu'en termes de réputation. La performance de Covivio et de ses immeubles est tributaire de celle de ses fournisseurs, conseils et sous-traitants, notamment en termes de transition carbone et climatique.

Depuis 2011, Covivio s'est doté d'une politique d'Achats Responsables, lui permettant de veiller à :

- sensibiliser ses acheteurs aux Achats Responsables ;
- appliquer un principe de réciprocité envers ses fournisseurs, s'engageant ainsi à respecter les principes énoncés dans cette charte ;
- inciter à l'évaluation des conseils et fournisseurs au regard de critères RSE *via* l'évaluation EcoVadis lors des appels d'offres, ainsi que lors de la signature de nouveaux contrats ;
- collaborer avec les fournisseurs en faveur du développement durable, *via* des groupes de travail, en coordination avec des associations, ou *via* des travaux de R&D partagés ;
- diligenter des enquêtes de probité et de réputation en se réservant la possibilité de mettre fin à toute relation d'affaires avec les fournisseurs dont les comportements ne s'avèreraient pas conformes à l'éthique.

Périmètre de la politique Achats Responsables et sa gouvernance

La politique Achats Responsables de Covivio porte sur les fournisseurs et consultants intervenant pour les activités opérationnelles (développement, gestion d'immeubles) ainsi que les activités *corporate* (supports), dans ses pays d'implantation (France, Allemagne, Italie). Les fournisseurs stratégiques sont les partenaires avec des opérations de plus de 200 000 € pour les activités opérationnelles.

Elle est impulsée et supervisée par la Direction du Développement Durable de Covivio. L'avancement de ce déploiement est présenté chaque année au Comité RSE qui s'assure de l'atteinte des objectifs.

La politique Achats Responsables de Covivio est fondée notamment sur sa charte éponyme, laquelle fait expressément référence à plusieurs initiatives internationales. Elle impose aux fournisseurs signataires une réciprocité à l'égard de leur chaîne de valeur en termes de respect des Droits Humains. En signant la charte, les fournisseurs de Covivio s'engagent à contrôler et surveiller leur chaîne de valeur sur ces sujets.

En 2024, le dispositif Achats Responsables a été étendu au périmètre des dépenses *corporate* avec une première étape concernant les dépenses des départements RH, Communication et Juridique.

Pour les hôtels détenus en murs et fonds hors WiZiU, les contrats de gestion intègrent la nécessité de déployer une politique Achats Responsables.

Déploiement de la politique Achats Responsables

La politique Achats Responsables de Covivio est déployée au moyen de 3 outils (la Charte Achats Responsables, le questionnaire EcoVadis et la clause RSE ; renvoi au 3.3.2.5.1. pour le détail des outils) et permet de satisfaire un certain nombre :

- d'obligations comme celles issues de la loi du 9 décembre 2016, dite « Sapin 2 », relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique ;
- d'engagements comme le fait de respecter les principes de responsabilité sociétale définis dans le Pacte Mondial des Nations Unies et les intégrer dans les processus d'achats ;
- de dispositions prévues pour les certifications comme HQE Exploitation, BREEAM In Use ou Green Key.

La Charte des Achats Responsables de Covivio détaille les engagements des fournisseurs sur les Droits Humains :

- principe 1 « Le fournisseur ou conseil concerné s'engage à initier une politique RSE adaptée et structurée en recourant notamment à la mise en place d'un système de gestion environnementale et sociale en phase avec les exigences environnementales, sociales et sociétales de la présente Charte » ;
- principe 9 : « Le fournisseur s'engage à promouvoir la diversité en condamnant fermement toute forme de discrimination (âge, origine, sexe, handicap…) telle que définie à l'article 225-1 du Code Pénal et selon les critères de la Charte de la Diversité dont Covivio est signataire. Le fournisseur est notamment encouragé à recourir au secteur adapté et protégé dans le cadre de ses contrats de sous-traitance. » ;
- principe 10 : « Le fournisseur s'engage à respecter la réglementation du travail en vigueur, notamment les huit Conventions Fondamentales de l'OIT portant notamment sur les questions de juste rémunération, de non-discrimination (âge, origine, sexe, handicap…) ou encore de travail forcé, ainsi qu'à respecter les dispositions de l'article 32 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne portant sur l'interdiction du travail des enfants et la protection des jeunes au travail. Le fournisseur s'engage également à garantir le droit d'association et syndical à ses salariés. » ;
- principe 11 : « Le fournisseur s'engage à respecter et à promouvoir les droits et libertés inscrits dans la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme ainsi que les Dix principes du Pacte Mondial des Nations Unies. ».

3.3.2.2.2 Politique Droits Humains

En 2024, Covivio s'est doté d'une politique des Droits Humains, qui s'applique à ses propres salariés ainsi qu'aux travailleurs de la chaîne de valeur, et engage l'entreprise à reconnaître et adhérer aux principes fondamentaux suivants :

- **la Charte Internationale des Droits de l'Homme ;**
- **les principes directeurs de l'Organisation de Coopération et de Développement Économiques (OCDE)** à l'intention des entreprises multinationales sur la conduite responsable des entreprises ;
- **les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ;**
- **la Déclaration relative aux principes et droits fondamentaux au travail et les 8 Conventions Fondamentales 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 ;
- **les dix principes du Pacte Mondial**, dont Covivio est signataire depuis 2011 ;
- **les 17 Objectifs de Développement Durable de l'ONU** pour 2030 ;
- **la Charte de la Diversité et ses équivalents en Italie et en Allemagne**, dont Covivio est signataire depuis 2010.

Covivio s'engage notamment à appliquer un traitement équitable entre ses parties prenantes.

Dans le cadre de ses activités, Covivio n'a reçu aucun signalement portant sur un cas de non-respect des Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme, de la Déclaration de l'OIT relative aux principes et droits fondamentaux au travail ou des Principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales impliquant des travailleurs de la chaîne de valeur.

De plus, Covivio dispose d'une Charte Éthique qui a pour objectif de définir un ensemble de principes et de règles applicables au Groupe et tient également lieu de Code de conduite au sens de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique dite « loi Sapin 2 ». Les parties prenantes (fournisseurs, partenaires, clients…) et plus généralement toute personne avec laquelle Covivio est amené à collaborer, sont invitées à adhérer aux principes édictés par cette charte.

> *Extrait de la Charte Éthique de Covivio : « Nous attendons également de nos parties prenantes (fournisseurs, partenaires, clients…) et plus généralement de toute personne avec laquelle Covivio est amené à collaborer, une adhésion aux principes édictés dans notre Charte Éthique. »*

3.3.2.2.3 Approche générale en matière d'engagement, de communication et d'actions de remédiation concernant les politiques mises en œuvre

Covivio s'attache à fournir une communication qui se veut la plus transparente possible autour des sujets relevant des Droits Humains. Fin 2024, Covivio a exprimé sa Politique des Droits Humains dans un document consultable sur son site Internet. De même, sa Charte Éthique y est accessible.

Déploiement Politique Droits Humains

Covivio utilise différents outils afin de s'assurer et d'évaluer l'engagement de ses fournisseurs et consultants sur le respect des Droits Humains. Pour aller plus loin dans sa démarche, à partir de 2025, les contrats de travaux vont progressivement comporter des clauses spécifiques aux Droits Humains : *« Le Maître d'Ouvrage est soucieux du respect par l'Entreprise des termes de la Directive européenne du 24 avril 2024 sur le devoir de vigilance des entreprises en matière de durabilité, en attente de sa transposition en droit interne. Ainsi, l'Entreprise s'engage à faire le nécessaire pour remédier aux incidences négatives sur les droits de l'Homme et aux incidences négatives sur l'environnement, qu'elles soient réelles ou potentielles, en ce qui concerne ses propres activités, les activités de ses filiales et les opérations réalisées par ses partenaires commerciaux dans ses chaînes d'activités. À cet effet, l'Entreprise reconnaît sa responsabilité dans l'exercice de son devoir de vigilance en matière de droits de l'homme en recensant, prévenant et atténuant les effets néfastes que pourraient avoir ses activités sur les droits de l'homme et en rendant compte de la manière dont il remédie auxdits effets. L'Entreprise devra éviter d'enfreindre les droits de l'Homme et remédier aux incidences négatives sur les droits de l'Homme qu'elle aurait pu causer, auxquelles elle aurait contribué ou auxquelles elle serait liée par ses propres activités et celles de ses filiales et par l'intermédiaire de ses relations commerciales directes et indirectes. »*

Des clauses dédiées figurent également dans la Charte des Achats Responsables. L'évaluation réalisée par EcoVadis permet aussi de s'assurer de l'engagement des fournisseurs, en sachant que les Droits Humains ont un poids significatif dans cette évaluation.

Dans le cadre de sa politique Achats Responsables, Covivio prévoit, à partir de 2025, de travailler à l'intensification du dialogue et de la sensibilisation des fournisseurs à l'égard des enjeux RSE et éthiques.

Mesures visant à aider ou à remédier à des impacts sur les Droits de l'Homme

Des mesures de préventions sont mises en œuvre auprès des partenaires de Covivio travaillant sur ses chantiers afin de s'assurer de la protection des Droits Humains. Sur l'ensemble de ses opérations en cours de développement et restructuration, Covivio bénéficie d'un suivi de l'accidentologie. Celui-ci est géré par le coordinateur SST (Santé-Sécurité au travail) et publié dans son Rapport annuel de performance durable. De plus, pour chaque chantier, un coordonnateur SPS (sécurité et protection de la santé) est missionné, à raison d'une visite par semaine, afin de contrôler les conditions de travail. À l'issue de sa visite, le coordinateur fait part de ses observations dans un rapport, celles-ci s'imposant à l'entreprise comme autant d'obligations.

Pour chaque chantier, Covivio exige de ses partenaires une déclaration des sous-traitants ainsi qu'une liste des travailleurs étrangers et la preuve de leurs situations régulières. Pour cela une vérification systématique des cartes BTP (carte professionnelle Bâtiment Travaux Publics) est réalisée à chaque chantier.

Les contrats de travaux ainsi que les contrats de gestion courante des activités comportent une clause au terme de laquelle le fournisseur s'engage à signer la Charte Achats Responsables de Covivio et à en respecter les différents principes, tant en matière d'éthique, de respect des Droits Humains et du travail, etc.

Dans le cadre des appels d'offres et des renouvellements de contrats Covivio, ses acheteurs ont été formés et disposent d'outils de communication (fiches, emails types, etc.) afin d'expliquer aux fournisseurs les motivations et les ressorts de sa politique Achats Responsables. La Charte Achats Responsables porte en elle un certain nombre d'explications et les attentes de Covivio. En outre, la politique Achats Responsables est rappelée *via* une clause RSE. La Charte Achats Responsables est utilisée par les équipes allemandes, françaises et italiennes, pour les trois activités : Bureaux, Hôtels, Résidentiel.

3.3.2.3 Processus de dialogue (S2-2)

Engagement parties prenantes

La clause type et la Charte Achats Responsables incitent les fournisseurs (et donc leurs salariés) à exprimer auprès de Covivio toutes suggestions susceptibles d'avoir un impact positif quant à sa trajectoire carbone, des réductions de consommation d'énergie ou d'eau, ou plus largement une réduction de son empreinte environnementale ou une intensification de ses actions en matière sociétale.

L'engagement avec les travailleurs de la chaîne de valeur est réalisé par les représentants légaux des sociétés employant les travailleurs de la chaîne de valeur. L'engagement est pris principalement au moment de la rédaction du contrat et en période d'appel d'offres afin de s'assurer de la prise en compte des politiques du Groupe. Une fois le contrat signé, la fréquence des échanges dépend de la nature du travail demandé et ne donne pas lieu à un suivi quantifiable consolidé (statistiques ou autre) compte tenu du très grand nombre de fournisseurs. L'interlocuteur responsable de la gestion du projet côté Covivio est en charge du suivi de l'engagement des fournisseurs et reporte directement à sa chaîne de responsabilité hiérarchique dans le cadre de ses missions.

Covivio ne donne pas directement d'ordres ou d'instructions aux salariés (ouvriers, techniciens, ingénieurs) de ses chantiers. Néanmoins, en tant que maître d'œuvre, ses contrats indiquent le niveau d'engagement qu'il attend de la part de ses fournisseurs vis-à-vis de leurs salariés. Les mesures prises par Covivio sur ses chantiers sont présentées à la section 3.3.2.2.3.

S'agissant des travailleurs marginalisés ou vulnérables, des exigences sont formulées notamment dans les chartes chantier à faibles nuisances. Par exemple : « si des minorités étrangères travaillent sur le site, les panneaux, notices et livrets sont édités dans les langues de ces minorités ».

La délégation de pouvoirs confie la responsabilité au fournisseur pour assurer, de manière effective et permanente, le strict respect de l'ensemble des règles d'hygiène et de sécurité, et de lutte contre le travail illégal incombant au Maître d'Ouvrage. En conséquence, c'est le fournisseur qui assume, à titre personnel, le strict respect de ces obligations.

3.3.2.4 Système d'alerte (S2-3)

Un système d'alerte est à la disposition de l'ensemble des collaborateurs de Covivio et de leurs parties prenantes afin de signaler des incidents avérés ou potentiels concernant :

- tout comportement de fraude, de corruption ou de trafic d'influence ;
- tout cas de discrimination ou de harcèlement moral ou sexuel ;
- tout fait impliquant un danger pour la vie et la santé d'un collaborateur ;
- tout agissement contraire à la Charte Éthique de Covivio.

L'alerte peut porter sur des informations concernant des faits qui se sont produits ou sont fortement susceptibles de se produire. Les collaborateurs de Covivio peuvent signaler des faits dont ils ont eu directement ou indirectement connaissance. Une telle démarche doit être lancée en toute bonne foi et sans contrepartie financière directe. Ce dispositif est public : il est présent sur le site Internet de Covivio. Lien procédure d'alerte Covivio (ESRS G1, section 3.4.2.4)

Covivio n'a pas encore mis en place un dispositif d'évaluation des besoins ou préoccupations des parties prenantes. En particulier, Covivio n'a pas mené d'enquête sur le niveau de confiance des travailleurs de ses fournisseurs au sein de la chaîne de valeur envers le système d'alerte. Néanmoins, les équipes de Covivio sont en relation permanente avec les représentants des fournisseurs dans le cadre des travaux et de la gestion des immeubles, ce qui permet d'identifier un certain nombre de signaux faibles et de points d'amélioration. Cela qui permet d'identifier un certain nombre de signaux faibles et de points d'amélioration des conditions de travail des salariés des fournisseurs.

3.3.2.5 Actions et objectifs (S2-4)

Covivio effectue une veille 360° sur les risques réputationnels de ses fournisseurs, notamment en termes d'intégrité et de probité.

3.3.2.5.1 Plan d'action

Covivio a été l'une des premières foncières européennes à se doter, dès 2011, d'un dispositif d'évaluation des fournisseurs et conseils. Celui-ci couvrait à la fois l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement des activités de développement et de gestion du portefeuille Bureaux France, et les dépenses de fonctionnement de l'entreprise. Ce dispositif, géré en interne, s'appuyait notamment sur une charte interne signée par le fournisseur, une clause permettant de contractualiser l'engagement RSE des fournisseurs dans les contrats et cahiers des charges des marchés de maintenance et de travaux. Un questionnaire d'enquête, ainsi qu'une vérification des réponses au questionnaire étaient effectués par un organisme tiers indépendant auprès d'un certain nombre de répondants chaque année.

Depuis 2022, le Groupe a décidé de s'appuyer sur l'expertise d'un tiers indépendant, EcoVadis, pour élargir le périmètre des évaluations, notamment à des fournisseurs allemands et italiens. Ce dispositif permet d'évaluer les fournisseurs avec une information en temps réel, centralisée sur une plateforme, des *benchmarks* sectoriels et le soutien d'une structure internationale comptant 180 experts ayant déjà évalué plus de 100 000 entreprises à travers le monde.

Une politique Achats Responsables, trois outils

- La Charte Achats Responsables de Covivio promeut les principes du Pacte Mondial, de la Charte de la Diversité, de l'Organisation Internationale du Travail ainsi que ceux de la Charte Éthique Covivio. Cette dernière vise notamment à lutter contre la corruption et le blanchiment d'argent, les pratiques anticoncurrentielles ou encore de mauvaises pratiques environnementales (produits utilisés) ou sociales (non-respect de la réglementation). La Charte Achats Responsables de Covivio inscrit ses 11 principes RSE notamment vis-à-vis des 17 ODD de l'ONU pour 2030.
- L'évaluation des fournisseurs est réalisée à l'aide de la plateforme EcoVadis, laquelle couvre 21 critères autour de 4 piliers suivants : environnement, social et Droits Humains, éthique et Achats Responsables. Sont visés, les commandes de plus de 200 K€ HT pour les dépenses du périmètre « immobilier » (achats de prestations, travaux, études concourant à la construction, rénovation, le *facility* ou le *property management*, etc.) et 50 K€ HT sur les périmètres « non immobiliers » ou *corporate* (achats réalisés par les services supports et par Wellio). Sont exclus de la démarche : impôts, taxes et redevances, les syndics de copropriété et les notaires. L'analyse indique les forces et faiblesses des fournisseurs notés, propose des axes d'amélioration en matière RSE et offre également la possibilité de suivre des webinaires de formation sur les sujets RSE.
- Une clause permettant de contractualiser l'engagement RSE des fournisseurs est mise en place dans les contrats et cahiers des charges des marchés de maintenance et de travaux. En Italie, l'équipe de *Property Management* a intégré des clauses vertes dans les contrats de maintenance, incluant notamment la gestion des déchets, le recours à des matériaux et des produits de nettoyage écologiques, l'efficacité énergétique et respect des consignes de température, l'assistance dans les études énergétiques et microbiologiques etc.. 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. Enfin, une clause relative à la lutte contre la corruption a été intégrée dans les nouveaux contrats et cahiers des charges signés en France.

Les résultats des évaluations montrent une corrélation entre la taille des entreprises et les notes obtenues, du fait de niveaux de maturité différents en matière de RSE, mais aussi de moyens financiers et humains hétérogènes. Il apparaît que plus la taille de l'entreprise augmente, plus les sujets RSE sont pris en compte avec maturité. Les grandes entreprises ont davantage formalisé leurs politiques et obtiennent davantage de labels/certifications, quand les petites entreprises agissent de manière plus informelle. Les enjeux sociaux, et notamment QVT, sont globalement pris en compte par les entreprises de toutes tailles, les actions sociétales un peu moins. Il existe aussi beaucoup de disparités sur les enjeux environnementaux, même si certaines problématiques incontournables, comme la gestion des déchets ou la *Supply chain* responsable, sont prises en compte.

À fin 2024, au terme d'une troisième année de déploiement progressif, 232 fournisseurs français/allemands/italiens ont été évalués par EcoVadis, auxquels s'ajoutent 21 fournisseurs internationaux (multinationales). Les résultats font ressortir une note moyenne de 64,2/100 sur les 253 fournisseurs évalués, alors que la moyenne EcoVadis se situe à 47,6/100 (en progression par rapport à la note de 46/100 l'an dernier). La moyenne des fournisseurs de Covivio pour l'activité de construction est de 62,7/100, bien au-dessus de la moyenne EcoVadis pour ce secteur (57,3). En 2024, Covivio a travaillé avec 187 fournisseurs stratégiques, avec un chiffre d'affaire supérieur à 200 000 € (en montant initial lors des appels d'offre en montant glissant pour les autres opérations). Sur les 187 fournisseurs stratégiques, 88 sont notés par EcoVadis.

Globalement, à la fin 2024, les dépenses couvertes par la notation EcoVadis sont de :

- 50 % pour le périmètre *corporate* qui représente les achats liés aux fonctions support ;
- 75 % pour les dépenses du développement tertiaire et résidentiel.

A noter que six des dix fournisseurs les plus importants de l'activité développement sont notés par EcoVadis. Ces six entreprises représentent 70 % des dépenses du développement en 2024.

Enfin, concernant les achats liés à l'exploitation, 43 % sont couverts par la notation EcoVadis. En somme, 61 % des dépenses en France sont couvertes par la notation EcoVadis.

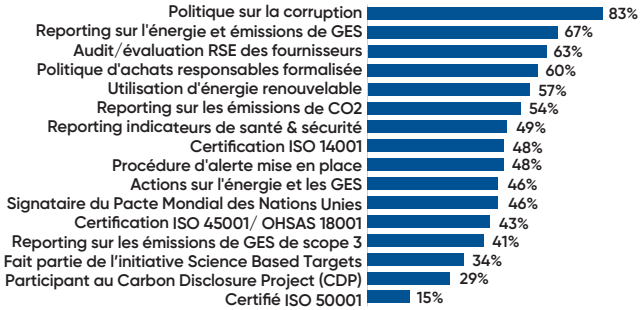
Au-delà du suivi des indicateurs que constituent le nombre de fournisseurs notés et de signataires de sa Charte Achats Responsables, Covivio dispose aussi des rapports de performances RSE de ses fournisseurs, fournis par la plateforme EcoVadis. Ces rapports permettent à Covivio de mesurer l'engagement de ses fournisseurs ainsi que leurs évolutions.

En 2024, EcoVadis apporte à Covivio plusieurs informations sur ses fournisseurs :

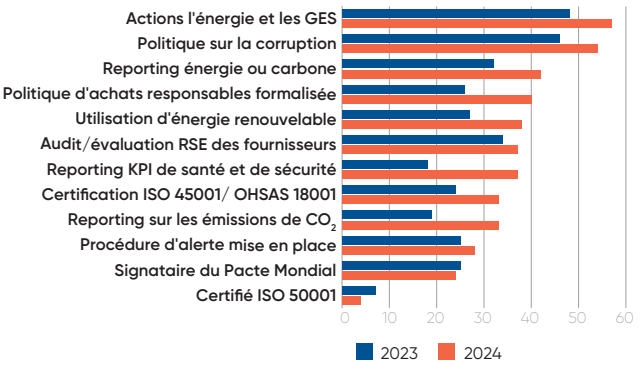
- 83 % des fournisseurs ont formalisé une politique sur la corruption (en hausse de 1 % depuis 2023), 48 % d'entre eux ont mis en place une procédure d'alerte, et près de la moitié reportent sur les indicateurs de santé et de sécurité (en hausse de 35 %).
- Le nombre de fournisseurs recourant à de l'énergie renouvelable a augmenté de 50 % (moyenne de tous les secteurs) pour atteindre 57 % des fournisseurs. Il est à noter que le nombre de fournisseurs menant des actions sur la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre a baissé de 27 %. Néanmoins, la dynamique reste forte pour le secteur de la construction, qui lui progresse de 19 % pour les actions sur l'énergie et les GES et de 31 % sur les reportings sur l'énergie et les émissions de GES. Le risque environnemental, identifié dans la cartographie des risques, est désormais au cœur des actions RSE des fournisseurs du secteur de la construction.
- 63 % des fournisseurs de Covivio mettent en place des audits ou évaluations sur les sujets RSE de leurs fournisseurs afin d'éviter tout risque environnemental et social.
- L'engagement se renforce avec l'augmentation des formalisations de politique Achats Responsables. 60 % des fournisseurs de Covivio évalués par EcoVadis ont une politique d'Achats Responsables formalisée (58 % pour le secteur de la construction). Ceci constitue une progression de 28 % en un an.
- Le poids des fournisseurs signataires du Pacte Mondial se stabilise à 46 % (35 % pour la construction).

La plateforme développée par EcoVadis permet de caractériser les performances par entreprise, par taille d'entreprises, par zone géographique et selon le secteur d'activité. EcoVadis veille également à l'amélioration continue des utilisateurs (entreprises) en proposant la mise en œuvre de plan d'actions correctives, directement via la plateforme. Un grand nombre de rapports sont éditables et les fournisseurs peuvent avoir accès à des modules de e-learning sur différents sujets (en autonomie sur la plateforme) ainsi que des webinars ponctuels organisés par EcoVadis.

Part de fournisseurs répondant positivement à ces items au questionnaire Ecovadis (sélection d'actions)



Focus construction – Réponses Ecovadis



3.3.2.5.2 Actions mises en place par Covivio pour remédier aux risques identifiés

La cartographie des risques liés aux fournisseurs de Covivio (3.3.2.1.1), a identifié principalement des risques RSE (déchet, pollution, santé et sécurité) et des risques éthiques.

Risques RSE liés aux travailleurs de la chaîne de valeur

Concernant les travailleurs de la chaîne de valeur, les risques portent majoritairement sur la santé et la sécurité. En réponse, Covivio a mis en place un certain nombre de mesures. Par exemple, sur ses opérations en cours de développement et restructuration, Covivio bénéficie d'un suivi de l'accidentologie sur les chantiers. En France, celui-ci est géré par le coordinateur SST (Santé-Sécurité au Travail).

Covivio n'a déploré en 2024 aucun décès au sein de ses fournisseurs et entreprises sous-traitantes. À titre d'exemple, le tableau suivant présente les différentes données collectées sur les chantiers d'immeubles en développement en France et en Italie durant l'année 2024.

Accidentologie sur les développements et rénovations en France et en Italie en 2024

Nombre total de personnes intervenant sur les chantiers	1782
Nombre total d'heures travaillées sur les chantiers	960 923
Nombre d'accidents de travail avec arrêt	2
Nombre de jours d'arrêt de travail	9
Taux de fréquence des accidents	2,08
Taux de gravité	0,0094

Les moyennes pour le secteur de la construction de bâtiments calculées en France par la Caisse Nationale d'Assurance Maladie sont respectivement de 31,1 et 2,4 pour les taux de fréquence et de gravité (statistiques de sinistralité 2021). Les données publiées par Covivio ont été collectées sur deux chantiers français et deux projets italien livrés ou en cours en 2024. Ces chiffres montrent que le nombre de jours d'arrêt de travail constatés sur les chantiers de Covivio sont nettement en deçà de la moyenne sectorielle.

Santé et sécurité sur les chantiers :

Les chartes chantiers à faibles nuisances rédigées par Covivio détaillent les exigences en matière de Santé Sécurité :

- détail des équipements qui doivent être mis à disposition des salariés (toilettes séparées, douches et vestiaires, casiers verrouillables…) ;
- formation santé sécurité pour toutes les équipes avec mise à disposition des feuilles d'émargement ;
- identification des salariés présents sur les chantiers grâce à des badges avec photo ;
- sécurité du site (archivage de tous les incidents, nombre suffisant d'employés secouristes, nombre suffisant d'équipements de premiers soins…) ;
- accès sécurisés et appropriés au site (mise à disposition parking ou présence de transport en commun à proximité ou mise à disposition de navettes…).

Risque Éthique

La cartographie des risques RSE a montré que le risque Éthique porte essentiellement sur les transactions. Le Groupe a mis en place des procédures obligatoires d'appels d'offres afin d'éviter le risque de corruption. Celui-ci a donné lieu à une formation interne dédiée qui s'est adressée à 100 % des personnels susceptibles d'y être exposés.

En 2024, Covivio n'a fait l'objet d'aucune condamnation pour acte de corruption ou manquement à des Droits Humains. Par ailleurs, le suivi d'accidentologie sur les chantiers réalisés pour le compte de Covivio présente de meilleures statistiques que le secteur. En 2024, aucun décès n'a été à déplorer sur ses chantiers ou ses immeubles en exploitation.

Tendre vers zéro accident sur les chantiers est un objectif fort, partagé avec les fournisseurs, lesquels en conservent contractuellement la responsabilité juridique.

Opportunités matérielles en relation avec les travailleurs de la chaîne de valeur

Via ses activités, Covivio participe au développement de l'économie et soutient l'emploi local.

Pour plus d'informations sur l'étude d'impacts socio-économiques : ESRS S3, section 3.3.3.1.3.

Les politiques mises en place participent également à l'attractivité de la marque en participant à améliorer la relation de confiance développée avec les partenaires.

Ressources allouées à la gestion des impacts matériels

La mise en place de ces 3 outils a nécessité un investissement de la part de Covivio tant sur un plan financier qu'humain. Ainsi, un coût annuel pour l'utilisation de la plateforme EcoVadis est partagé par les différentes activités de Covivio, et le suivi et l'animation du dispositif représente en interne le travail de 3 équivalents temps plein répartis sur plusieurs collaborateurs du Groupe. De leur côté, les fournisseurs versent une contribution à EcoVadis dans le cadre de leur abonnement leur permettant d'être évalués.

3.3.2.6 Objectifs de Covivio (S2-5)

Définition et suivi des objectifs

Covivio a pour objectif, d'ici fin 2026, qu'au moins 66 % ses fournisseurs clés soient évalués par EcoVadis et de couvrir 100 % des appels d'offres.

Covivio n'implique pas les fournisseurs ni les travailleurs de sa chaîne de valeur dans la définition de ses objectifs. En effet, chaque fournisseur est autonome et responsable dans sa façon de gérer l'objectif « zéro accident sur les chantiers ». Chacun utilise ses propres plans de sécurité interne, outils communication et de sensibilisation dans le respect de la réglementation du pays et en fonction de son domaine d'expertise.

Reconnaissance de ces actions

En 2024, Covivio a reçu de la part du CDP (ex-*Carbon Disclosure Project*) la reconnaissance de leader en termes d'engagement des fournisseurs (*CDP Supplier Engagement Leader A-List*). Covivio a par ailleurs obtenu la note de 74/100 à sa sixième évaluation EcoVadis, se plaçant parmi les 6 % d'entreprises les mieux notées par cet organisme et bénéficiant ainsi du niveau Silver. Covivio Immobilien GmbH, qui porte l'activité résidentielle en Allemagne, est quant à elle, en cours d'évaluation par le réseau d'experts RSE d'EcoVadis.

3.3.3 Communautés affectées (ESRS S3)

La norme ESRS S3 porte sur les communautés dites « affectées » par les activités de l'entreprise et de sa chaîne de valeur. L'enjeu est d'expliquer la manière dont les impacts et les dépendances de l'entreprise à l'égard de ces communautés, peuvent créer des risques et opportunités pour Covivio. Pour ce faire, l'identification et la gestion des impacts significatifs sur les communautés affectées sont présentés dans les pages qui suivent.

3.3.3.1 Impacts, risques et opportunités liés aux communautés affectées (S3.SBM-3)

Périmètre

Toutes les communautés affectées qui peuvent être matériellement impactées par l'entreprise sont incluses dans le champ d'application de l'ESRS S3. Cela vise notamment :

- dans le cadre de ses opérations de développement et de gestion d'immeubles, il s'agit des riverains, territoires et leurs habitants, collectivités et pouvoir publics, avec un objectif de bonne intégration du bâtiment dans son environnement, incluant également des dimensions sociales et économiques ;
- d'autre part les communautés qui bénéficient d'actions conduites par Covivio, notamment *via* sa fondation d'entreprise. Celle-ci apporte son soutien à des associations qui œuvrent localement et de façon concrète en faveur de l'égalité des chances.

3.3.3.1.1 Impacts matériels sur les communautés affectées

L'analyse de double matérialité a confirmé que, dans le cadre de ses activités (en particulier de développement et rénovation d'immeubles) les conséquences des activités de Covivio auprès des communautés ont des impacts matériels modérés. Ainsi, dans le cadre de chaque opération, un soin particulier est attaché à réduire toute gêne ou nuisance que le chantier pourrait causer aux riverains. L'analyse a permis d'identifier des impacts positifs auprès des communautés locales grâce notamment aux actions et soutiens de la Fondation Covivio.

S'agissant des droits des populations indigènes, l'analyse de double matérialité a fait ressortir ce sujet comme très peu matériel compte tenu des activités du Groupe et de ses implantations.

3.3.3.1.2 Mesure des risques sur les communautés affectées

Depuis plusieurs années, Covivio s'attache à mesurer ses impacts socio-économiques territoriaux. L'évaluation de l'empreinte socio-économique est un outil destiné à mieux connaître l'impact élargi d'une activité et à identifier d'éventuelles pistes d'optimisation des retombées économiques de l'entreprise sur ses territoires d'implantation. Cette optimisation peut passer d'une part par l'augmentation de la quantité des impacts (notamment le nombre d'emplois locaux soutenus), d'autre part par l'amélioration de la qualité des impacts (nature et type d'emplois soutenus, conditions de travail, etc.).

Covivio a ainsi identifié deux leviers principaux qui permettent de maximiser les impacts locaux de ses activités, sur lesquels elle entend de plus en plus s'appuyer :

- le levier « emploi » : le recours à des structures locales embauchant des personnes en situation de handicap (secteurs protégé et adapté) ou éloignées de l'emploi (entreprises d'insertion) ;
- le levier « achat » : la promotion de fournisseurs et sous-traitants locaux dans la chaîne d'approvisionnement.

La signature par Christophe Kullmann, Directeur Général de Covivio, le 17 décembre 2019, de la Charte entreprise-territoire de Plaine Commune en faveur de l'emploi, l'économie locale ainsi que l'économie circulaire s'inscrit dans cette dynamique. Elle porte en particulier sur le projet Saint-Ouen – So Pop, livré le 16 septembre 2022. Les retombées vertueuses de ce projet ont été nombreuses sur l'emploi, l'économie locale ainsi que l'économie circulaire :

- 10 % du volume total des heures nécessaires à la réalisation du projet ont été réservés à des publics éloignés de l'emploi ;
- l'accès aux marchés a été facilité pour les entreprises locales, à hauteur de 25 % du montant global des travaux et des prestations de services ;
- réemploi de planchers techniques, recours à une peinture recyclée (à partir d'invendus), utilisation de bétons concassés pour faire des granulats (utilisés pour aménager des routes), etc. : ces initiatives ont permis de réduire substantiellement l'empreinte carbone de l'immeuble ;
- participation au programme HQE-Performance et expérimentation de la méthode MFA (en français analyse des flux de matières) pour accélérer la mise en œuvre de solutions favorisant l'économie circulaire.

La construction et la rénovation d'immeubles nouveaux et la gestion ainsi que la rénovation d'immeubles existants permettent de soutenir de nombreux emplois (cf. étude socio-économiques 2024, section 3.3.3.1.3). En outre, l'attractivité de ces immeubles et l'activité qu'ils hébergent ont un impact concret sur le dynamisme et l'activité économiques des territoires d'implantation. Dans l'analyse de double matérialité, ce sujet est inclus dans l'enjeu « S3 – Implication sociétale – ville durable ».

3.3.3.1.3 Risques et opportunités pour les communautés affectées

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 immeubles doivent être flexibles, capables d'évoluer en intégrant des technologies nouvelles ainsi que des enjeux liés à la mixité des usages, permettant aux citadins 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. Lors de la réalisation de la cartographie des risques RSE, « l'intégration dans la ville durable » a été identifiée comme un enjeu majeur au regard des activités de Covivio en Europe.

Sur des projets situés en zone urbaine dense comptant de nombreux riverains, des mesures supplémentaires peuvent être mises en place, ainsi qu'une cartographie des acteurs locaux pour identifier des partenaires potentiels ou encore le recours privilégié à des fournisseurs locaux.

ESRS S3 IMPLICATION SOCIÉTALE- INTÉGRATION DANS LA VILLE DURABLE	
Description et mots clés	Place et rôle des actifs dans la ville, ouverture sur la ville, le quartier Accessibilité des immeubles
Principaux impacts	Impact principalement lié à l'exploitation des immeubles (conciergerie, FM, techniciens) Impact positif lié à la participation au dynamisme de l'économie locale et à la régénération de quartiers
Positionnement sur la chaîne de valeur	En aval
Principaux risques	Risque sur la continuité de l'activité: l'intégration dans le territoire et son écosystème est nécessaire notamment dans le cadre des projets de rénovation. L'adhésion des communautés locales est un prérequis à la réussite d'un projet. Risque d'obsolescence des actifs en cas de mauvaise accessibilité (PMR et transports en commun) Risque réputationnel élevé auquel s'ajoute un risque de non réalisation de projet
Matérialité	Matériel

ESRS S3 - DROIT DES POPULATIONS INDIGÈNES	
Description et mots clés	« Les peuples autochtones ont en commun une continuité historique avec un territoire donné avant la colonisation et entretiennent un lien fort avec leurs terres. Ils maintiennent, du moins en partie, des systèmes sociaux, économiques et politiques distincts. Ils ont des langues, des cultures, des croyances et des systèmes de connaissances distincts ».définition de l'ONU
Principaux impacts	L'impact principal est le non-respect par un fournisseur des droits des populations indigènes
Positionnement sur la chaîne de valeur	En amont
Principaux risques	Risque réputationnel en cas d'incident avec un fournisseur Le secteur hôtelier est considéré comme particulièrement à risque sur ce sujet. Néanmoins, les hôtels exploités par Covivio Hotels se situant exclusivement au sein de l'Union européenne, le risque est très limité
Matérialité	Non matériel

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 s'attache à caractériser et quantifier les retombées socio-économiques de ses activités depuis 2014, sur un périmètre désormais étendu à l'ensemble des activités du Groupe dans ses pays de présence en Europe. Ces études sont conduites avec la société Utopies selon la méthodologie LOCAL FOOTPRINT®.

Le modèle LOCAL FOOTPRINT®

Le modèle LOCAL FOOTPRINT® est un outil statistique d'évaluation de type RIMS (Regional Input-Output Modeling System) qui reproduit de manière la plus fidèle possible le fonctionnement de l'économie des territoires. Ce modèle a recours à différentes sources (Eurostat, INSEE et BEA sur 380 secteurs), complétées des coefficients de localisation de l'Université de Bristol. Sur la base des données réelles ou modélisées d'achats, de masse salariale et de fiscalité des entreprises, LOCAL FOOTPRINT® permet de simuler les retombées socio-économiques de l'activité d'une entreprise sur un territoire donné.

L'analyse présentée en synthèse ci-après, réalisée en 2024 sur les données 2023, porte sur l'ensemble des activités du Groupe (*corporate*, patrimoine en exploitation, développement). Elle est fondée sur les données collectées concernant les activités Bureaux (France, Allemagne et Italie), Résidentiel (Allemagne) et Hôtels (Europe).

Répartition des 17 000 emplois soutenus par type d'impacts (source : Utopies)

IMPACTS DIRECTS

1 000 emplois Covivio

1 500 emplois Hôtels Murs et Fonds

(chiffres arrondis)

Impacts directs correspondent aux 1 000 salariés de Covivio en Europe et aux 1 500 salariés des Hôtels Murs et Fonds (Équivalent Temps Plein à fin 2023).

IMPACTS INDIRECTS

6 700 emplois soutenus dans la chaîne de fournisseurs

Impacts indirects traduisent les retombées générées par les achats de Covivio, qui engendrent de l'activité économique chez ses fournisseurs et l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement. Covivio soutient ainsi 6 700 emplois en Europe (dont 2 700 en France, 3 100 en Allemagne et 600 en Italie), répartis ainsi : 4 300 (64 %) chez ses fournisseurs directs (de rang 1) et 2 400 (36 %) chez ses fournisseurs de rang 2 et suivants.

IMPACTS INDUITS

4 100 emplois soutenus par la consommation des ménages

3 700 emplois soutenus par les dépenses des administrations publiques

Impacts induits correspondent à :
- la consommation des ménages, soutenue par les salaires versés aux salariés de Covivio, mais aussi aux salariés de sa chaîne d'approvisionnement, contribue au maintien ou à la création de 4 100 emplois en Europe (dont 2 300 en France, 1 200 en Allemagne et 400 en Italie).
- les dépenses des administrations publiques, générées par la fiscalité versée par Covivio et celles de sa chaîne d'approvisionnement, permettent de soutenir 3 700 emplois en Europe (dont 2 100 en France, 1 100 en Allemagne et 300 en Italie).

Emplois soutenus au total

17 000

Impacts totaux (en part de groupe*) : ils correspondent à la somme des impacts directs, indirects et induits. Covivio soutient 17 000 emplois dans ses pays de présence en Europe, dont 7 900 en France (46 %), 6 800 en Allemagne (40 %), 1 500 en Italie (9 %) et 800 dans les autres pays de présence (5 %). Ainsi, pour 1 emploi chez Covivio, 6 emplois supplémentaires sont soutenus. De plus, Covivio génère 2,2 Md€ de PIB de façon directe, indirecte et induite.

* Le nombre total d'emplois soutenus est calculé en part de groupe (quotepart portefeuille de détention des immeubles, et quotepart d'investissement de Covivio dans ses filiales). En 100 %, le total s'élève à 23 600 emplois soutenus, soit une évolution de +56 % par rapport aux 15 100 emplois soutenus en 2018. En 100 % toujours, pour 1 emploi chez Covivio, 9 emplois supplémentaires sont soutenus.

CONSTRUCTION
2 500 emplois soutenus (15 % des 17 000 emplois soutenus)

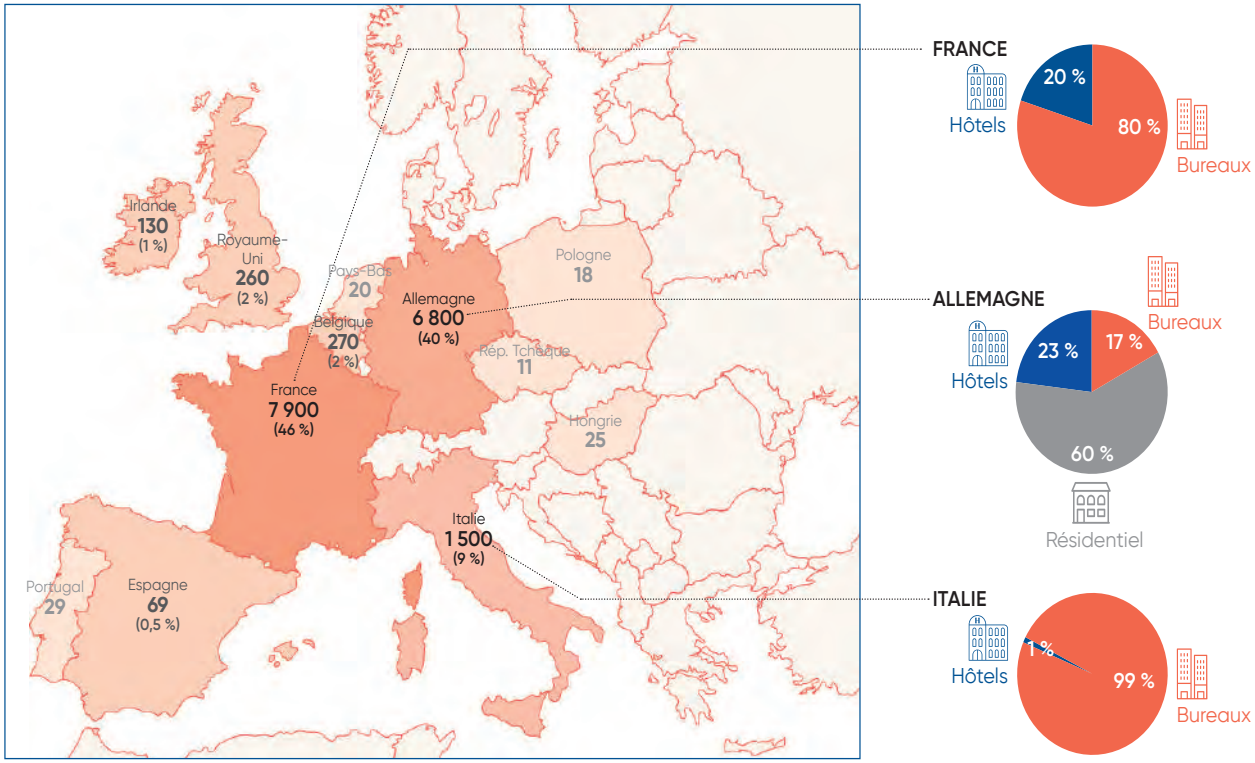
HÔTELLERIE, RESTAURATION
2 300 emplois soutenus (14 %)

ÉDUCATION, SANTÉ ET AUTRES SERVICES PUBLICS
2 100 emplois soutenus (12 %)

ADMINISTRATION PUBLIQUE
1 600 emplois soutenus (9 %)

SERVICES SUPPORT AUX ENTREPRISES
1 600 emplois soutenus (9 %)

Carte des impacts socio-économiques de Covivio en Europe (17 000 emplois soutenus)



Les 17 000 emplois que soutient Covivio dans ses pays de présence sont majoritairement concentrés en France, Allemagne et Italie : ces trois pays représentent 95 % des emplois soutenus. Quatre autres pays représentent la plus grosse partie des 5 % restants : Belgique, Royaume-Uni, Irlande et Espagne. Enfin, cinq autres pays sont concernés dans une moindre mesure : Portugal, Hongrie, Pays-Bas, Pologne et République Tchèque.

Focus sur les emplois catalytiques

Les sociétés locataires des bureaux et des hôtels ont une activité économique qui entraîne des impacts socio-économiques à l'échelle européenne.
Ces impacts, appelés impacts catalytiques, sont estimés en Part de Groupe, à l'échelle de toute l'Europe (non seulement des pays de présence) :

- 375 000 emplois catalytiques liés aux entreprises occupant les bureaux loués par Covivio (en France, Allemagne et Italie) ;
- 15 000 emplois catalytiques liés aux entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio (dans 10 pays européens).

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 (17 000 emplois soutenus) liés à l'activité de gestion et développement de Covivio.

Pays	Emplois catalytiques Bureaux	Emplois catalytiques Hôtels
France	171 000	9 000
Allemagne	50 000	2 000
Italie	95 000	1000
Reste Europe	59 000	3 000
TOTAL EUROPE	**375 000**	**15 000**

Ces impacts catalytiques se décomposent en :

- **emplois directs**, chez les entreprises occupant les bureaux loués par Covivio et chez les entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio ;
- **emplois indirects et induits**, soutenus par les activités de ces entreprises (achats réalisés, salaires versés, taxes acquittées, valeur ajoutée dégagée).

Les emplois directs ont été estimés à 91 000 ETP chez les entreprises occupant les bureaux loués par Covivio, et à 10 000 ETP chez les entreprises exploitant les hôtels loués par Covivio.

L'impact en emplois catalytiques peut être évalué via des indicateurs adaptés : par m^2 de bureau ou par chambre d'hôtel. Il a ainsi été estimé, en Part de Groupe :

- 0,25 emploi catalytique par m^2 de bureau ;
- 1 emploi catalytique par chambre d'hôtel.

Ces indicateurs permettent de mesurer les externalités positives du foncier loué à des entreprises tierces, et donc l'influence élargie de l'écosystème Covivio, en particulier au niveau local, dans les villes de présence.

3.3.3.2 Politiques vis-à-vis des communautés affectées (S3-1)

3.3.3.2.1 Engagements en matière de Droits Humains

Les communautés qui sont le cas échéant affectées par les activités de Covivio et ses filiales sont prise en compte dans ses engagements. De même, les communautés vulnérables qui pourraient être impactées sont incluses dans les différentes politiques et actions décrites ci-après.

Réduire les impacts des chantiers pour les riverains et le territoire

Dans le cadre de ses activités de développement ou de rénovation Covivio veille à réduire les nuisances ou gênes pouvant éventuellement être causées aux populations locales. Afin de limiter les risques ou impacts négatifs pour les riverains, Covivio a mis en place un certain nombre de dispositifs sur ses chantiers (section 3.3.3.4). Cela limite notamment les risques de procédure (pour bruit, dégradation de l'environnement, du paysage urbain, ou autre nuisance) et les risques de retard à la livraison de l'opération. Ces diverses actions sont déployées pour tous les chantiers où des risques relatifs aux riverains ont été identifiés et sont principalement suivies par la Direction du Développement.

S'investir dans la vie de la cité

Depuis 2008, Covivio a développé une politique partenariale et collaborative avec le monde associatif, centrée sur l'égalité des chances, en s'appuyant notamment sur le mécénat de compétences, ce qui contribue à valoriser les savoir-faire internes.

Former les futurs décideurs du secteur immobilier

La Fondation Palladio a été créée en 2008, sous l'égide de la Fondation de France, par des acteurs de l'industrie immobilière, dont Covivio, autour de cet enjeu majeur qu'est la construction de la Ville. Covivio soutient cette Fondation, lieu de rencontres, d'échanges, de débats et de réflexion, *via* un mécénat financier et l'implication de ses dirigeants et de ses équipes dans les projets et événements organisés par la Fondation Palladio. Le thème de réflexion de l'année 2024 était « prendre soin de la ville » et en 2025, le thème sera : « la ville européenne : un modèle à défendre ? ». Covivio a signé la Charte de l'Université de la Ville de Demain pour poser les bases d'une nouvelle méthode de travail fondée sur la coopération entre ceux qui conçoivent, construisent et gouvernent la ville, ceux qui en parlent et ceux qui la vivent.

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.

Le soutien à l'égalité des chances *via* la Fondation

Créée en 2020, la Fondation Covivio a pour mission de structurer et renforcer les actions de mécénat déjà menées par le Groupe depuis près de 15 ans.

Le Conseil d'Administration de la Fondation d'entreprise Covivio

Le Conseil d'Administration, qui se réunit 2 à 3 fois par an, fixe la feuille de route de la Fondation, pilote le budget, valide les principaux projets à financer, suit la coordination européenne des actions soutenues et veille à une bonne communication entre la Fondation et les équipes de Covivio. Il est composé de 3 membres externes qualifiés et de 5 membres internes :

Alix d'Ocagne – Administratrice indépendante de Covivio & Présidente de la Fondation

Nathalie Blum Indépendante

Bruno Derville *Senior Advisor*

Géraldine Lemoine *Directrice de la Communication*, Covivio & Vice-Présidente de la Fondation

Yves Marque Secrétaire Général, Covivio

Anne Lhuillier Conseil indépendant en mécénat & philanthropie

Tugdual Millet-Taunay Directeur Général Hotels, Covivio

Giovanna Ruda *Chief Corporate Officer*, Covivio (Italie)

Covivio a choisi de centrer les actions de sa Fondation sur le soutien aux actions en lien avec des projets vecteurs d'une meilleure égalité des chances : accès à l'éducation et la formation, accès au travail, accès au logement, soutien à l'insertion ou réinsertion des populations fragilisées, etc. Le soutien de la Fondation s'inscrit dans une dynamique incluant l'adhésion de Covivio au Pacte Mondial et son engagement en matière de Droits Humains pertinents pour les communautés affectées.

À travers sa Fondation, Covivio s'engage ainsi pour l'égalité des chances en soutenant, dans ses trois pays d'implantation, une vingtaine d'associations, parmi lesquelles en 2024 :

- en France : Activ'Action, article 1, la Cravate Solidaire, Refugee Food, Osons Ici et Maintenant, Wake Up Café, Fratries, Résidence jeunes Sainte Constance, PLAY International, Kabubu…;
- en Italie : Fondazione Mission Bambini, Associazione La Strada, Fondazione Francesca Rava, L'impronta Group, L'Accoglienza…;
- en Allemagne : Al Farabi Music Academy, Fondation Oliver Kahn, Lebenshilfe, Ruhrwerkstatt, TAFEL…

Si le soutien financier demeure essentiel, la volonté de la Fondation est de déployer des partenariats 360° qui vont au-delà et permettent de créer des liens forts et sur-mesure avec chacune des associations soutenues. Au-delà de son caractère européen, l'originalité de la démarche adoptée est en effet de proposer plusieurs formats de soutiens aux associations partenaires : mécénat financier, mécénat de compétences, mission solidaire, mise à disposition d'espaces au sein du patrimoine, dons en nature (mobilier et informatique), accueil d'événements solidaires…

Covivio propose ainsi aux associations partenaires de pouvoir accéder ponctuellement et gracieusement à plusieurs de ses espaces événementiels pour y organiser formations, séminaires, réunions de gouvernance…

En 2024, Covivio a par exemple accueilli les équipes de Kabubu dans un de ses immeubles pendant la période des Jeux Olympiques de Paris, leurs locaux étant inaccessibles pour l'événement. De façon beaucoup plus pérenne, Covivio accueille depuis maintenant plus de 2 ans, sur son site de CAP 18 au Nord de Paris, le plus grand dressing et centre de tri de vêtements de l'association La Cravate Solidaire.

Ainsi, chaque année, en plus des 300 000 € de don financier, Covivio investit environ 230 000 € en mécénat en nature et de compétences.

Cette approche permet à Covivio de concentrer ses efforts et ressources sur un nombre limité de projets afin de proposer des soutiens significatifs à chaque association et de renforcer l'impact de leurs actions.

Pour assurer une relation de proximité, un comité local composé de salariés issus des différents métiers de Covivio a été créé dans chaque pays, afin de suivre les associations soutenues. Les comités locaux sont également chargés d'identifier les futurs projets à mettre en œuvre et de les présenter au Conseil d'Administration de la Fondation.

La Fondation d'entreprise Covivio bénéficie d'un budget de 1,7 million sur 5 ans couvrant le financement des projets, ainsi que les frais de fonctionnement inhérents à ses actions.

Pour plus d'information : Fondation Covivio

33 associations
soutenues depuis la création de la Fondation

26 associations
soutenues fin 2024

Dont 15 soutenues depuis au moins 3 ans

Plus de 430 collaborateurs
ont pris part à une mission depuis 2021

En décembre 2023, à l'occasion du SIMI (Salon de l'immobilier à Paris), Covivio a reçu le prix « Mécénat & Solidarités dans la ville », dans la catégorie « Engagement sociétal ». Ce prix, qui récompense les différentes actions de solidarité portées par des entreprises immobilières et remis par la FEI (Fédération des entreprises de l'Immobilier), vient souligner l'impact positif du travail réalisé par la Fondation Covivio depuis sa création.

Les salariés de Covivio mobilisés : zoom sur la Socovivio Week en France et les Socovivio Days à Rome et Milan

Lors de la troisième édition de la Socovivio Week (France) et des Socovivio Days (Italie) organisée en 2024, 342 missions ont été réalisées par les salariés de Covivio (141 en Allemagne soit 41 %, 121 en France soit 36 %, 80 en Italie soit 23 %). 1 523 heures ont été réalisées au profit de 20 associations. Sur la base du volontariat, les collaborateurs ont pu participer à des missions coup de pouce comme des ateliers de confection de repas avec Refuge Food, des distributions alimentaires avec la Chorba, du tri de vêtements avec la Cravate Solidaire, des ateliers de coaching RH avec le Wake Up Café et des ateliers de jardinage ou de cuisine à la résidence jeunes Sainte Constance (Metz). L'engagement des salariés de Covivio se renforce. En effet, avec 1 523 heures de bénévolat, l'engagement a progressé de 69 % par rapport à 2023 (898 heures réalisées).

Des partenariats locaux noués entre les acteurs de l'hôtellerie et des associations

Les opérateurs hôteliers cherchent à dynamiser l'intégration de leurs hôtels dans la ville. Ainsi, ils favorisent, depuis plusieurs années, la mise en place de partenariats avec des associations locales. À titre d'exemple, le Méridien de Nice déploie chaque année un partenariat avec la Croix Rouge (don de nourriture, vêtements et jouets), participe à la Fête de Noël organisée par l'association MIR dans leur hôtel social en offrant de la nourriture et des boissons, et organise une vente de vêtements et de gâteaux dans l'hôtel en faveur de l'association WeForest.

En Italie, un banc rouge contre les violences faites aux femmes

À l'occasion de la journée internationale pour l'élimination de la violence à l'égard des femmes, Covivio, Fastweb et la Fondazione Libellula ont inauguré le 22 novembre 2024 un banc rouge sur la Piazza Adriano Olivetti, au cœur du quartier Symbiosis à Milan. Ce banc rouge, symbole universel de la lutte contre les violences faites aux femmes, s'ajoute à ceux déjà présents à Milan et dans de nombreuses autres villes italiennes, formant ainsi un réseau symbolique qui rappelle l'engagement collectif à lutter contre toutes les formes d'abus et de discriminations liées au genre. Ce geste se veut un avertissement et une invitation à promouvoir une culture fondée sur le respect et l'égalité, tant dans les espaces publics et sociaux que dans les contextes de travail, afin que le changement touche tous les domaines de notre vie quotidienne.

3.3.3.2.2 Interactions avec les communautés affectées

La qualité des interactions avec les communautés locales est clé dans le succès des activités de Covivio.

Sur le terrain et au plus près de ses actifs immobiliers et de ses clients, Covivio a mis en place des agences (3.3.3.3).

L'immobilier connaît une mue inédite sous l'effet des nouvelles technologies et des nouveaux besoins et usages des utilisateurs. Pour Covivio, l'innovation est à la fois un facteur d'amélioration de sa compétitivité et d'ouverture vers de nouveaux marchés. Pour accompagner les tendances qui soutiennent ses marchés, Covivio déploie sa démarche d'innovation à l'échelle européenne. Celle-ci repose sur deux piliers : d'une part, repérer et faciliter la mise en œuvre de nouveaux procédés et matériaux destinés à rendre les immeubles plus résilients et plus vertueux. D'autre part, déployer de nouvelles offres et systèmes qui permettent d'améliorer le confort et les services aux occupants, en recourant souvent à des agents économiques locaux. (ESRS S4, 3.3.4.3.1).

3.3.3.2.3 Respect des principes directeurs internationaux en matière de Droits Humains

En tant que signataire du Pacte Mondial, Covivio se veut exemplaire dans le respect des principes directeurs des Nations Unies sur les entreprises et les Droits de l'Homme, de la Déclaration de l'OIT sur les principes et droits fondamentaux au travail ou des lignes directrices de l'OCDE. Par exemple, sa politique Droits Humains (ESRS S2, section 3.3.2.2.2) ou sa Charte Achats Responsables (ESRS S2, section 3.3.2.2.1) font directement référence à des textes internationaux.

3.3.3.3 Collaboration avec les communautés (S3-2)

Pour ses opérations de construction et de rénovation, Covivio s'attache à anticiper et limiter les nuisances et à mettre en place des mécanismes de gestion et de prévention des risques. En amont des projets, une cartographie des riverains du chantier est réalisée afin d'évaluer les risques les concernant. Pour les projets le nécessitant, des réunions d'information des riverains sont organisées, souvent en collaboration avec les collectivités. Covivio informe en amont les riverains de la nature du projet, de la durée du chantier, des horaires du chantier et des livraisons, des entreprises impliquées sur le projet, et des moyens de contact, *via* une lettre affiche sur le chantier. Elle peut être complétée par des courriers d'information ciblés. De plus, un mécanisme de traitement des plaintes est déployé sur les projets de développement, permettant de les faire remonter *via* une adresse mail dédiée et/ou une boîte aux lettres installée directement sur le chantier. Les coordonnées à contacter en cas de besoin de la part des tiers et en particulier des riverains, sont affichées sur les chantiers.

Pour œuvrer au plus près de ses parties prenantes et prendre en compte les attentes de ses clients et des riverains, Covivio dispose en France, en plus de ses implantations à Paris et Metz, de quatre agences régionales (Lille, Lyon, Bordeaux et Marseille). En Allemagne, des bureaux et agences de gestion ont été ouverts à Berlin, Dresde, Essen, Hambourg, Leipzig… pour compléter les équipes du siège situé historiquement à Oberhausen. En Italie, les effectifs sont basés à Rome et Milan. Par ailleurs, Covivio est représenté au Luxembourg avec deux collaborateurs et en Espagne par une Country Manager, pour soutenir son développement local au plus près des 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.

En phase de développement, la collaboration avec les communautés est portée principalement par la Direction Générale, la Direction du Développement et la Direction des Relations Institutionnelles.

L'efficacité de la collaboration peut être mesurée par le niveau d'acceptation du projet à livraison ou le nombre de plaintes pendant le projet ou encore le nombre de plaintes ayant pu être résolues. Toutefois, chaque projet étant spécifique et les contextes étant à chaque fois différents, il n'existe pas de méthode unique de suivi d'efficacité des collaborations.

Concernant la prise en compte des peuples autochtones et leurs droits particuliers, celle-ci n'est pas jugée matérielle dans le cadre des activités de Covivio (matrice de double matérialité : ESRS 2, section 3.1.2.4.2).

3.3.3.4 Actions pour remédier aux impacts négatifs et canaux pour communiquer avec les communautés affectées (S3-3)

Tous les canaux de communication tels que le mécanisme d'alerte et de traitement des plaintes (ESRS G1, section 3.4.2.4) sont déployés sur tous les projets de développement. Pour certains projets résidentiels, les riverains disposent d'un contact direct avec Covivio. En complément de ces canaux, pour les projets situés en zone urbaine dense comptant de nombreux riverains, des mesures supplémentaires peuvent être mises en place. Ainsi, dans le cadre du projet Monceau à Paris, des lettres d'information ont été adressées à chaque riverain concernant certaines étapes du chantier ayant une incidence sur la vie du quartier. Une application a été mise en place par la société en charge des travaux pour permettre aux riverains de suivre les actualités du chantier (phases de travaux bruyants, prévention de bruits, informations générales, etc.) ou faciliter la mise en contact avec les entreprises du chantier. Si des plaintes sont exprimées sur la plateforme, Covivio est directement informé de façon à s'assurer de la mise en œuvre de solutions adaptées en coopération avec les entreprises concernées.

Par ailleurs, des dispositifs de surveillance peuvent être installés pendant la durée des travaux, notamment pour surveiller le niveau de bruit. Différentes mesures mises en place par les entreprises de construction permettent aussi de limiter les pollutions acoustiques et visuelles. La charte chantier à faibles nuisances de Covivio permet également d'engager les intervenants du chantier dans des sujets tels que la prévention des risques, la pollution des sols et de l'air, ou encore la gestion des déchets.

Le projet AR4CUP (*Augmented Reality for Collaborative Urban Planning*) en collaboration avec Politecnico di Milano illustre aussi cette démarche collaborative. Il vise à promouvoir sur le marché un nouveau produit SAAS (Software As A Service) qui permettra de présenter des projets urbains en réalité augmentée, afin de permettre aux citoyens et aux décideurs de collaborer avec les architectes et les développeurs dans un processus de création vertueux. Ce nouveau produit a été testé à Milan sur le projet Vitae, lauréat du concours *International Reinventing Cities*. Cette implication dans les territoires ne se limite pas à la gestion des nuisances. Elle vise aussi à s'intégrer dans le tissu local et renforcer les relations avec les parties prenantes du territoire. Cela peut notamment s'exprimer par la signature d'une clause d'insertion sur le chantier, le cas échéant complétée par un engagement d'emploi local, une cartographie des acteurs locaux pour identifier des partenaires potentiels ou encore le recours privilégié à des fournisseurs locaux. Dans cette même logique, les sites en développement peuvent aussi être des lieux accueillant des événements culturels temporaires à l'instar des défilés de mode sur le projet Monceau (livraison prévue en 2025) ou l'organisation d'une exposition d'art contemporain dans l'immeuble Grands Boulevards (livraison prévue en 2026) à Paris.

Les projets sont développés en étroite relation avec les collectivités, de façon à intégrer au mieux les contraintes et opportunités pour les territoires.

3.3.3.5 Actions face aux risques sur les communautés affectées et opportunités (S3-4)

3.3.3.5.1 Plan d'action pour gérer les impacts, risques et opportunités liés aux communautés affectées

En Italie, Covivio a développé, depuis plusieurs années, des liens forts avec Politecnico di Milano. En 2019, le Joint Research Center (JRC) Proptech a été lancé par Politecnico di Milano, en association avec Covivio et d'autres entreprises présentes à Milan (BNP Paribas RE, Bosch, Accenture, Edison et Vodafone). Ce projet a pour vocation le lancement de recherches dans le domaine des nouvelles technologies susceptibles de faire évoluer les métiers et surtout le marché immobilier. En 2021, deux partenariats ont été signés avec Politecnico concernant une étude dans le cadre du développement de Vitae à Milan et une étude de modélisation de la mécanique des fluides sur le projet Symbiosis (Bâtiments G/H) à Milan aussi, disposant d'un système innovant de rafraîchissement naturel de la façade en s'appuyant sur la cheminée industrielle existante. Le partenariat avec le réseau Proptech de Politecnico a également été reconduit en 2021.

Covivio s'implique également auprès de collectivités, comme la Ville de Paris, en s'engageant auprès du réseau Paris Action Climat qui a lancé la charte éponyme. Cette charte, devenue Paris Action Climat Biodiversité, invite les entreprises à s'engager en faveur de la lutte contre le changement climatique et pour le Plan Climat. Elle a été mise à jour en 2018 et signée de nouveau par Covivio, qui s'engage ainsi à adopter un plan d'action opérationnel à horizon 2030 et à contribuer à la trajectoire de neutralité carbone de Paris.

En Allemagne, Covivio Immobilien est engagé 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. 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-abris à Berlin. Début 2020, Covivio Immobilien a conclu un partenariat avec l'association Malteser International pour accompagner ses locataires du troisième âge. L'association vient en aide aux locataires âgés *via* une ligne d'urgence à domicile accessible 24h/24 et d'autres services, tels que le transport en ambulance ou les courses, et ce dans le but

de maintenir leur indépendance. Covivio s'engage à faire connaître l'offre à ses locataires, *via* des lettres et informations dans les entrées d'immeubles ; ils bénéficient ensuite du service d'urgence à domicile à tarif réduit. Des événements d'information spéciaux ont été planifiés dans les centres de services Covivio afin de mieux faire connaître ce dispositif. Dans la continuité de ces actions, Covivio Immobilien a renforcé ses liens avec l'association Malteser, à Berlin, Dresde, Hambourg et Leipzig.

En France, depuis plusieurs années, les sites de l'Atelier à Paris et du Divo à Metz accueillent régulièrement des ESAT (Établissement et Service d'Accompagnement par le Travail) permettant aux collaborateurs et clients de faire des achats responsables et engagés

Les sites en développement peuvent aussi être des lieux accueillant des événements culturels temporaires, comme dans le cas de l'immeuble Grands Boulevards.

Immeuble Grands Boulevards, Covivio offre un lieu de rencontres

Inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, cet ancien central téléphonique fait l'objet d'une réhabilitation par Covivio pour allier modernité et respect du patrimoine.

Covivio a décidé d'ouvrir le lieu pour contribuer à la ville et à l'art sous toutes ses formes. En 2024, plusieurs évènements s'y sont déroulés : défilés de mode à l'occasion des Fashion Week (Chloé, Dries Van Noten, Lacoste), exposition de galeries d'Art (Paris Internationale), évènements culinaires (We are Ona). Une résidence a été installée : la Résidence Covivio. C'est le nouveau lieu d'une team de 4 entrepreneuses qui œuvrent ensemble et séparément pour des projets significatifs et engagés. Un pari inédit pour Covivio, mais totalement aligné avec sa vision de l'immobilier vivant : un lieu qui provoque l'opportunité de réfléchir différemment, d'expérimenter et d'initier de nouveaux projets. Covivio, en tant que créateur urbain, transforme les espaces de la ville en lieux tendances où l'événementiel prend vie avec l'offre éphémère

Ouvrir les hôtels sur la ville

Avec un parc de 283 hôtels situés à 90 % dans les principales capitales européennes, Covivio est un des principaux propriétaires d'hôtels en Europe, avec 39 477 chambres. Pour ouvrir l'hôtel davantage sur la ville, un certain nombre d'enseignes font évoluer leurs offres, afin de donner un accès plus large aux riverains. Cela concerne les bars, restaurants, espaces de coworking, pâtisseries, terrasses en rooftop, etc. comme c'est le cas par exemple pour l'hôtel Zoku, implanté au sein d'un programme mixte, Stream Building, lauréat du concours Réinventer Paris, développé par Covivio. Des évolutions qui contribuent à rendre les établissements plus vivants avec des espaces hybrides dans lesquels on peut travailler ou se détendre.

Le *design* intervient ici comme un élément d'hybridité qui permet d'offrir plusieurs usages, services et expériences dans un même espace, comme dans les lobbys qui proposent désormais restaurant/café et salles de créativité, bibliothèque, jeux pour enfants. Cette nouvelle conception des espaces favorise les découvertes et les échanges, notamment en permettant à la clientèle extérieure et aux locaux de venir vivre ces mêmes expériences. Plus besoin d'être obligatoirement client, l'hôtel retrouve sa place dans la vie de la ville.

À Madrid, le Radisson Red RED s'ouvre sur la ville

Propriété de Covivio, cet ancien hôtel indépendant situé au cœur de Madrid a été entièrement rénové par Radisson Hôtel Group afin de renaître en 2022 sous sa marque lifestyle RedRED. Décloisonner au maximum le rez-de-chaussée et lui offrir une nouvelle façade vitrée plus accueillante, tel était le parti pris de départ de cette rénovation. À présent, la réception est située à l'extrémité du hub central qui accueille un restaurant et un bar donnant sur la rue. Cette restructuration a également conduit à aménager un rooftop accueillant un restaurant et une terrasse, en offrant une vue spectaculaire sur la ville. L'objectif, réussi, était de faire de cet établissement au design et aux prestations soignées, un véritable lieu de vie.

D'autres actions de collaboration et de communication dans la gestion des relations avec les riverains sont détaillées en section 3.3.3.3.

Dans le cadre de ses projets immobiliers, Covivio met en place en amont les dispositifs nécessaires pour garantir le respect des Droits Humains. Ainsi, il n'y a pas besoin de procédure spécifique de remédiation en cas d'incident sur les droits de l'Homme car le sujet est traité en amont.

3.3.3.5.2 Identification des actions appropriées et mesure de leur efficacité

La diversité des actions mises en place en termes de collaboration et de communication, et leurs natures très variables ne permettent pas d'organiser une quantification ni un suivi consolidé de l'efficacité des processus mis en place pour remédier aux impacts négatifs des communautés affectées.

En 2020, Covivio a fait réaliser par Opinion Way une étude permettant de mieux cerner les enjeux en matière de bureaux pour les prochaines années. Publiée sous le nom « Flexibility first ! » cette étude est relatée à la section 3.3.1.1 du document d'enregistrement universel 2023 et disponible sur le site Internet de Covivio. Partenaire de long terme de l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI), Covivio soutient et participe à différents évènements (en lien par exemple avec la fondation Palladio) avec l'objectif de penser conjointement le bâtiment, les usages qui lui sont associés et les mobilités. Covivio est également aux côtés des collectivités, notamment au sein d'Établissements Public d'Aménagement (EPA) tels que Bordeaux Euratlantique ou Marseille Euromed, regroupant acteurs publics et privés pour participer au développement urbain durable d'une région.

3.3.3.5.3 Exigence de données complémentaires CSRD (S3-4)

Description des problèmes graves de droits de l'Homme et des incidents liés aux communautés affectées	Aucun incident relatif au respect des Droits de l'Homme n'a été observé au sein du Groupe en 2024.
Description des ressources allouées à la gestion des impacts matériel	Compte tenu du faible nombre de signalements d'impacts négatifs, les moyens mis en œuvre (ressources en personnel, budget, etc.) restent marginaux et potentiellement variables, et ne donnent pas lieu à une quantification.
Traitement des réclamations	Les communautés qui seraient affectées par les activités de Covivio sont autorisées à utiliser les canaux précités pour soulever des préoccupations ou des besoins. Le recours à des procédures d'alerte ne peut pas donner lieu à des représailles tant qu'il n'est pas diffamatoire. Les plaintes sont traitées de façon confidentielle, dans le respect des droits à la vie privée ainsi qu'à la protection des données. Les signalements anonymes peuvent être pris en considération à condition que les faits rapportés soient suffisamment graves et détaillés.
Indication si et comment l'entreprise cherche à utiliser son influence avec les relations commerciales pertinentes pour gérer les impacts négatifs matériels affectant les communautés affectées	Covivio est membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI) et de l'European Public Real Estate Association (EPRA) à l'échelle européenne. Ces deux organismes représentent les foncières auprès d'un certain nombre d'instances et contribuent à définir et exprimer des positions sectorielles en ce domaine (Réponses à consultations sur des textes organisant la taxonomie, le décret tertiaire (FEI), etc.).

3.3.3.5.4 Les 17 Objectifs de Développement Durable de l'ONU pour 2030

En 2015, 193 gouvernements du monde entier ont adopté le Programme de développement durable à l'horizon 2030, comprenant 17 objectifs de développement durable (ODD) et 169 cibles. Ce programme vise à éradiquer l'extrême pauvreté, combattre les inégalités et le changement climatique d'ici 2030.

Covivio se réfère explicitement aux 17 ODD de l'ONU depuis 2016, en particulier dans ses différentes publications RSE que l'on retrouve sur son site Internet ou sur le site dédié de l'ONU en tant que signataire du Pacte Mondial. Les objectifs RSE pluriannuels de Covivio présentés dans ce document sont en cohérence avec les ODD auxquels ils contribuent. En outre, Covivio adhère également aux Principes Directeurs de l'OCDE pour les multinationales et aux huit conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail.



L'étude conduite en interne en 2017 et complétée en 2018 puis en 2020, basée sur une matrice d'analyse, a permis de caractériser les neuf ODD majeurs pour Covivio, compte tenu de ses cibles :



Les enjeux que représente chacun de ces objectifs occupent une place importante dans la politique RSE de Covivio et dans son modèle économique. Chacun renvoie à la fois aux actions conduites au sein des portefeuilles d'immeubles développés et détenus par Covivio ainsi qu'en interne, sur le périmètre *corporate* de l'entreprise, en tant qu'employeur.

3.3.3.6 Objectifs pour limiter les impacts sur les communautés affectées (S3-5)

3.3.3.6.1 Objectifs fixés

L'étude d'impacts socio-économiques réalisée sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe permet de quantifier le soutien de Covivio en matière d'emplois directs et indirects. Cette étude est présentée à la section 3.3.3.1.3. Les résultats sont fonction du volume d'opérations développées, gérées ou données à bail. Ils ne peuvent se traduire en objectifs.

3.3.3.6.2 Implication des communautés affectées dans la définition des objectifs

En 2020, Covivio s'est doté d'un Comité des Parties Prenantes, composé de membres internes et externes à Covivio. Il mène un travail prospectif, en explorant et analysant les grandes tendances et signaux faibles impactant directement ou indirectement le champ d'intervention de Covivio. Ses membres se réunissent deux à trois fois par an autour d'un fil rouge thématique, avec l'objectif de partager par la suite leurs travaux avec les différentes parties prenantes internes et externes de l'entreprise.

Bertrand de Feydeau – Président du Comité, Président d'honneur de la Fondation Palladio

Stéphan de Faÿ Directeur Général du Grand Paris Aménagement	**Jade Francine** Co-fondatrice & Directrice du Développement WeMaintain	**Alexandre Labasse** Directeur Général, Atelier parisien d'urbanisme	**Sonia Lavadinho** Fondatrice & directrice de Bfluid
Jérôme Ruskin Fondateur & Directeur Général de Usbek & Rica	**Patricia Savin** Avocate, Présidente de l'Association Orée, Administratrice Indépendante de Covivio	**Jean-Paul Viguier** Architecte & Urbaniste	**Jean-Luc Biamonti** Président du Conseil d'administration Covivio
Christophe Kullmann Directeur Général Covivio	**Olivier Estève** Directeur Général Adjoint Covivio	**Géraldine Lemoine** Directrice de la Communication Covivio	**Yves Marque** Secrétaire générale Covivio

- Pour plus d'informations : La synthèse des travaux du Comité des Parties Prenantes – La fabrique des rythmes sociaux 2023/2024

3.3.4 Consommateurs et utilisateurs finaux (ESRS S4)

La norme ESRS S4 porte sur les consommateurs et les utilisateurs finaux liés aux activités et à la chaîne de valeur de l'entreprise. L'enjeu est d'expliquer la manière dont les impacts et les dépendances de l'entreprise à l'égard des consommateurs et des utilisateurs finaux peuvent engendrer des risques et opportunités. Il s'agira de présenter l'approche générale de Covivio en termes d'identification et de gestion des impacts significatifs sur les consommateurs et les utilisateurs finaux. Cela concerne en particulier les impacts liés à l'information, la sécurité personnelle et l'inclusion sociale.

3.3.4.1 Consommateurs et utilisateurs finaux de Covivio – (S4.SBM-3)

Covivio place l'utilisateur au centre de chacun de ses projets. Sa Raison d'Être, « Construire du bien-être et des liens durables » s'en fait l'écho, avec la volonté de continuer à optimiser la satisfaction des clients et des occupants des immeubles.

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. Le succès du Groupe étant pour partie basé sur la qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, financeurs, collectivités…), 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 notamment des clients, fournisseurs ou conseils. 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.

3.3.4.1.1 Typologie des consommateurs et utilisateurs finaux de Covivio

Les consommateurs de Covivio sont principalement les locataires des actifs détenus par Covivio, les clients de sa filiale Wellio, ou de ses hôtels détenus en murs et fonds. Il convient de distinguer :

- les **consommateurs** : il s'agit principalement des entreprises locataires des immeubles tertiaires (activités bureaux et hôtels) détenus par Covivio et ses filiales, ainsi que les locataires des logements (activité résidentielle) ;
- les **utilisateurs finaux** : il s'agit des salariés des entreprises qui louent les locaux tertiaires, ainsi que les clients des hôtels ou des sites de bureaux partagés, détenus par Covivio. Les locataires des sites résidentiels sont également des utilisateurs finaux.

Pour Covivio, les consommateurs et utilisateurs finaux sujets à des impacts matériels constituent l'ensemble de ses **clients**. Pour chacun, Covivio s'attache à développer des solutions « sur mesure », prenant en compte leurs enjeux stratégiques. Covivio est proche de ses clients et analyse les signaux faibles ainsi que les évolutions de marché, de façon à rester en anticipation des besoins et attentes de ses consommateurs et utilisateurs.

La sécurité des biens et des personnes reste un enjeu fort pour Covivio, même si les réglementations (RGPD, incendie, etc.) et les multiples mesures prises par les équipes de Covivio et leurs fournisseurs, concourent à une bonne maîtrise de ces risques. Les risques *cyber* sont en augmentation constante. Covivio prend en compte cette situation dans le cadre de la gestion de ses immeubles et sur son périmètre *Corporate*. En particulier, le Groupe observe des règles strictes quant aux conditions de collecte et de conservation des données qui pourraient être sensibles pour les entreprises tertiaires locataires ou pour leurs salariés, ainsi que pour les clients des hôtels.

3.3.4.1.2 Impacts positifs de Covivio pour ses clients et utilisateurs finaux

Covivio s'attache à concevoir des immeubles qualitatifs qui répondent aux exigences de ses consommateurs (clients) et utilisateurs finaux. Covivio a su développer une offre servicielle « à la carte », qui participe de l'attractivité de ses immeubles vis-à-vis de ses prospects. En outre, cette offre servicielle renforce l'attrait de l'entreprise locataire pour attirer et fidéliser ses propres salariés. Cette offre concourt en effet à l'amélioration des conditions de travail des salariés des clients : accueil, animations, conciergerie, blanchisserie…

La flexibilité, l'adaptabilité aux nouveaux usages et nouvelles technologies, la qualité des aménagements et des équipements (connectivité, espaces verts…) répondent aux aspirations des clients les plus exigeants.

Enfin, la stratégie environnementale déployée par Covivio en faveur de la réduction des consommations d'énergie et d'eau a un impact direct et concret sur la maîtrise des charges d'exploitation pour les locataires. Les standards élevés de construction et de gestion intègrent des enjeux de confort et de bien-être en matière de luminosité, acoustique, ou encore d'ambiances olfactives, afin de favoriser la sérénité et la concentration. De même les rooftops, terrasses, serres, patios participent à l'amélioration des conditions de vie des utilisateurs… et des voisins qui ont des vues plongeantes sur ces installations.

3.3.4.1.3 Description des risques et opportunités découlant des impacts identifiés par Covivio

Covivio suit de près les risques et les opportunités matériels auxquels l'entreprise fait face. Grâce au suivi de sa cartographie des risques RSE matériels, Covivio met en œuvre des actions pour pallier les risques et les transformer en opportunités. Les consommateurs et utilisateurs finaux font partie intégrante de ces risques, en étant au cœur de son activité.

L'étude de double matérialité, faite dans le cadre de l'application de la CSRD, a permis d'effectuer une mise à jour des risques RSE du Groupe. Les deux impacts les plus matériels vis-à-vis des clients et utilisateurs finaux sont la sécurité et la qualité des informations qui leur sont communiquées.

ESRS S4 INFORMATIONS AUX CLIENTS ET UTILISATEURS FINAUX	
Description et mots clés	Qualité de service délivrée aux clients Informations sur les nuisances chantiers (bruits, poussières…)
Principaux impacts	Impact direct sur l'appréciation des clients qui peuvent considérer Covivio responsable des défaillances. Impact positif: apport de bien-être aux occupants
Positionnement sur la chaîne de valeur	Opérations directes et en aval
Occurence	Occasionnelle
Principaux risques	Risque financier : protection des données : sanctions RGPD jusqu'à 4 % du chiffre d'affaires d'une entreprise en cas d'infraction Risque réputationnel : principe du Name and Shame en cas d'infraction RGPD
Principales opportunités	Stabilité financière à long terme
Matérialité	Matériel

ESRS S4 SÉCURITÉ DES CLIENTS ET UTILISATEURS FINAUX	
Description et mots clés	Bien être, confort Sécurité/ Santé
Principaux impacts	L'impact sur la santé des occupants est devenu un sujet majeur depuis la pandémie Covid en 2020. Impact direct sur l'appréciation des clients qui peuvent considérer Covivio responsable des défaillances
Positionnement sur la chaîne de valeur	Opérations directes et en aval
Occurence	Fréquente
Principaux risques	Risque de défaut de sécurité sur les immeubles ou de résilience des actifs conduisant à l'incapacité de gérer des crises majeures pouvant causer un sinistre, un accident, un risque sanitaire, ou encore engager la responsabilité de l'entreprise
Principales opportunités	Stabilité financière à long terme
Matérialité	Matériel

ESRS S4 INCLUSION SOCIALE DES CLIENTS ET UTILISATEURS FINAUX	
Description et mots clés	Inclusion des clients en situation de handicap Inclusion sociale avec un maillage d'actifs accessibles en transports en commun
Principaux impacts	Impact sur le bien-être des salariés et/ ou clients en situation de handicap si les bâtiments et les services des hôtels ne sont pas optimisés pour inclure tous les publics (11 % des situations de handicap sont liées à un accident du travail et 59 % des situations de handicap sont liées à ou aggravées par l'activité professionnelle) Dans le secteur résidentiel, la gentrification des centres villes accroit l'exclusion de certaines populations fragilisées
Positionnement sur la chaîne de valeur	En aval
Occurence	Occasionnel
Principaux risques	Risque financier : Les sujets d'accessibilité sont bien couverts dans les pays d'opération de Covivio. Néanmoins, la mise en conformité de certains immeubles est complexe.
Principales opportunités	Stabilité financière à long terme
Matérialité	Non matériel

Les locataires tertiaires de Covivio n'exercent pas leurs activités dans des « contextes particuliers » selon la terminologie de l'ESRS S4, de sorte qu'ils ne présentent pas de risques spécifiques.

Covivio n'est pas dans un schéma de dépendance à l'égard d'un client qui représenterait une part excessive de son chiffre d'affaires. Les consommateurs/clients tertiaires de Covivio sont souvent des sociétés cotées. Dans l'ensemble, elles sont dotées de politiques RSE ambitieuses et possèdent des niveaux d'engagement forts.

3.3.4.2 Politiques envers les clients et utilisateurs finaux (S4-1)

L'attractivité des immeubles de Covivio constitue un enjeu de valeur :

- d'une part, sur le plan locatif : l'attractivité et la satisfaction des locataires et utilisateurs finaux a pour conséquence un taux de renouvellement élevé chez Covivio, et un taux de vacance faible ;
- d'autre part en termes de valorisation de l'actif : un immeuble attractif et occupé à 100 %, bénéficie d'une bonne liquidité et d'une meilleure appréciation de sa valeur.

L'étude de double matérialité a positionné les thèmes « S4-Sécurité des clients et utilisateurs finaux » et « S4 – Informations aux clients et utilisateurs finaux » avec une certaine importance, en particulier du point de vue de l'impact potentiel pour les clients et par la suite pour Covivio si ses immeubles et leur gestion n'étaient pas à la hauteur des attentes du marché et en particulier des consommateurs et utilisateurs finaux.

La valeur des immeubles de Covivio profite de la lutte contre l'obsolescence menée par le Groupe en conjuguant performances environnementales, sociales, et financières. Le risque d'obsolescence (ESRS Enjeux sectoriel, section 3.1.3.1) a été identifié comme significatif tant par l'étude de double matérialité que par l'étude des risques suivie par l'ACI (Audit et Contrôle Interne).

Promouvoir une politique d'adaptation continue aux attentes des clients pour renforcer l'attractivité de ses immeubles de bureaux

Anticipant une évolution de l'attente des clients, Covivio a fait évoluer ses offres en intégrant une part de plus en plus grande aux services. La création de sa filiale Wellio en est une expression. Les collaborateurs de Covivio ont été accompagnés, formés pour pouvoir répondre efficacement aux nouvelles attentes et besoins des clients. Cette mutation a conduit l'activité Bureau France à passer d'un schéma B2B (*business to business*), à un modèle B2B2C (*business to business to consumer*). Cette évolution a fait évoluer le recrutement en faveur d'un personnel ayant une expérience dans les métiers du service et notamment de l'hôtellerie.

Désormais, Covivio déploie des solutions sur mesure auprès de ses clients, en proposant des prestations à la carte : animations, conciergerie, restauration, équipement de bureaux. Covivio a acquis une vraie agilité dans ce domaine. C'est un facteur différenciant sur le marché.

3.3.4.2.1 La sécurité des clients, au cœur des enjeux de Covivio

La sécurité des consommateurs et utilisateurs finaux constitue un sujet majeur à toutes les étapes de la vie de l'actif : développement de nouveau projet, gestion/exploitation, ou encore rénovation.

Au-delà des réglementations exigeantes en vigueur en Europe, Covivio recourt aux meilleurs standards, en particulier *via* des niveaux de certification élevés qui intègrent des aspects liés à la sécurité et au bien-être. Afin d'aller plus loin en matière de sécurité environnementale (amiante, etc.), Covivio s'appuie sur des équipes et des outils de suivi dédiés.

Pour plus d'informations, se reporter :

- sur les certifications : Section enjeux sectoriel, section 3.1.3.4
- sur la sécurité environnementale : ESRS E2, section 3.2.2.2

3.3.4.2.2 Agir pour la sécurisation des données dans les bâtiments

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. En devenant *smart building*, en lien de plus en plus étroit avec la *smart city via* des échanges de données, l'immeuble, comme les activités de Covivio, s'exposent à des risques de cyberattaques, de pertes, de dégradations, de vols de données, etc. Conscient de ces risques, Covivio a pris un certain nombre d'initiatives qui visent à protéger son activité et celle de ses parties prenantes.

Pour protéger efficacement les données dans un bâtiment intelligent, des stratégies de sécurité robustes sont mises en place, comprenant la surveillance et la gestion des accès, l'installation de *firewalls*, ainsi que la formation du personnel et des utilisateurs aux meilleures pratiques de cybersécurité.

Avec l'aide de Forvis-Mazars, le Groupe a lancé une évaluation exhaustive de la cybersécurité de ses bureaux situés en France. Ce processus a impliqué la cartographie de son patrimoine immobilier pour identifier les risques et évaluer les mesures de cybersécurité existantes. À partir de cette analyse, Covivio a élaboré des recommandations et des plans d'actions spécifiques, aboutissant à la création d'un Plan d'Assurance Sécurité. Ce dernier formalise les engagements de l'entreprise et consolide les bonnes pratiques en matière de cybersécurité, en incluant notamment une grille d'exigences de sécurité pour les prestations de services ainsi qu'un plan de contrôle Sécurité pour les immeubles.

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, caméras, contrôle d'accès…). Dès 2016, Covivio a mandaté Arp-Astrance pour conduire une étude consacrée aux risques de cyberattaques sur ses portefeuilles d'immeubles.

Cette étude ainsi que celle réalisée par Forvis-Mazars ont permis de caractériser les solutions à privilégier, afin de diminuer le risque pour les réseaux et équipements de gestion des bâtiments. En outre, il est rappelé que les services de connectivité au sein des nouveaux immeubles font l'objet pour certains projets de la labellisation R2S (Ready to Service). Covivio a été précurseur dans le recours à ce label qui permet de qualifier la performance d'un immeuble en termes de connectivité et de sécurité informatique pour l'utilisateur. Plusieurs programmes de Covivio bénéficient du label R2S ou du label WiredScore, son homologue nord-américain. Chacun des espaces déployés en France et en Italie par Wellio bénéficie de l'un de ces deux labels.

En Italie, le premier immeuble labellisé WiredScore est le Wellio *via* Dante à Milan. En Allemagne, la future tour Covivio située sur AlexanderPlatz à Berlin fait partie des premiers immeubles qui visent le label SmartScore. Dans ses immeubles, Covivio veille à offrir de bonnes conditions d'accès aux réseaux de communication, ainsi que des services de connectivité dans les parties communes. Covivio propose également des services de bureaux opérés, notamment sur les aspects IT, où il devient l'opérateur des réseaux dans les espaces privatifs. Cela permet ainsi de proposer des services de connectivité, d'audiovisuels, ou tous autres besoins, tout en assurant la sécurité et la disponibilité des services.

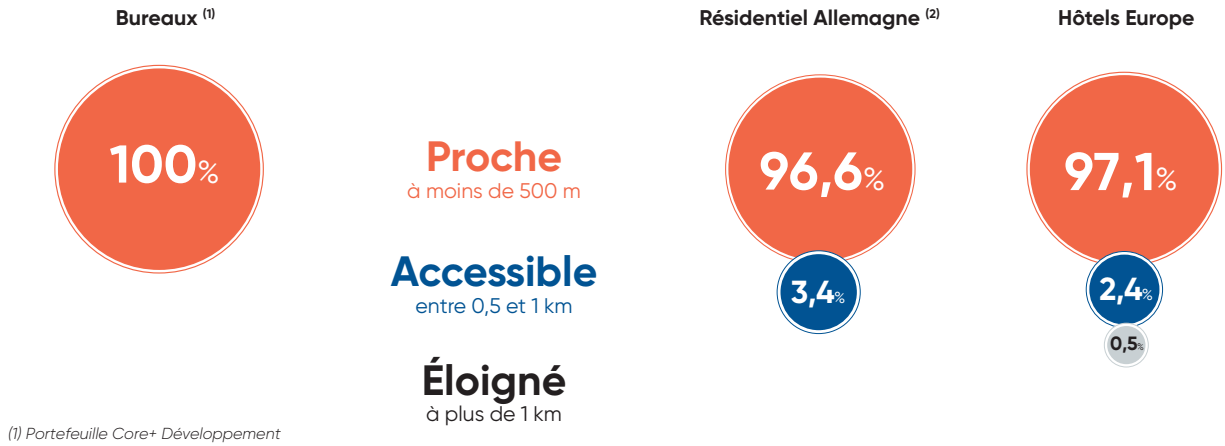
3.3.4.2.3 L'accessibilité des bâtiments comme levier d'inclusion

Une mauvaise accessibilité d'un site par les transports en commun peut constituer un risque d'obsolescence pour celui-ci. Covivio a une bonne maîtrise de ce risque *via* la qualité de ses choix d'implantations. 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).

Covivio s'était fixé l'objectif de détenir, à fin 2025, au moins 95 % de ses immeubles à moins de 1 km des transports en commun (train, RER, métro, bus, tramway...). Fin 2024, 99,1 % des actifs détenus par Covivio se situaient à moins de 500 m des transports en commun, et 99,9 % à moins de 1 km. Les graphes ci-dessous révèlent les résultats pour les différentes activités au 31 décembre 2024.

Covivio a défini sa stratégie en matière de mobilité douce : elle passe par l'installation d'espaces de stationnement vélos ergonomiques, sécurisés et dimensionnés à la taille de l'immeuble, des équipements de réparation et gonflage, des casiers sécurisés ou encore des vestiaires et douches. Dès la conception, Covivio intègre ainsi un parcours mobilité, à l'instar de ce qui a été fait dans le cadre du développement de l'immeuble IRO à Chatillon. Sur cet immeuble pouvant accueillir plus de 2 000 occupants et situé à proximité de la coulée verte, un parking vélo de 170 places (densifiable à 250), à flux séparé des véhicules, avec un portail motorisé sur badge, a été installé.

Accessibilité des transports en commun au 31/12/2024 (en valeur PdG)



(1) Portefeuille Core+ Développement
(2) Panel représentatif

L'étude approfondie réalisée en 2024 a permis de qualifier davantage l'accessibilité aux réseaux de transports des bureaux détenus en France, Allemagne et Italie. La très bonne qualité des localisations des actifs du Groupe ressort ainsi non seulement par la proximité des moyens de transports mais aussi par leur diversité :

- **100 % (en valeur PdG)** des actifs sont à moins de 500m des transports en commun.
- **96 %** des actifs disposent d'au moins un moyen de transport ferroviaire (régional ou urbain) dans un rayon de 1 km et **86,5 %** dans un rayon de 500 m.
- La distance moyenne des actifs aux transports en commun est de **171 m** (moyenne pondérée par la valeur) en prenant en compte les bus et **277 m** sans les prendre en compte (pour les actifs ayant un mode de transport hors bus) (données 2023).

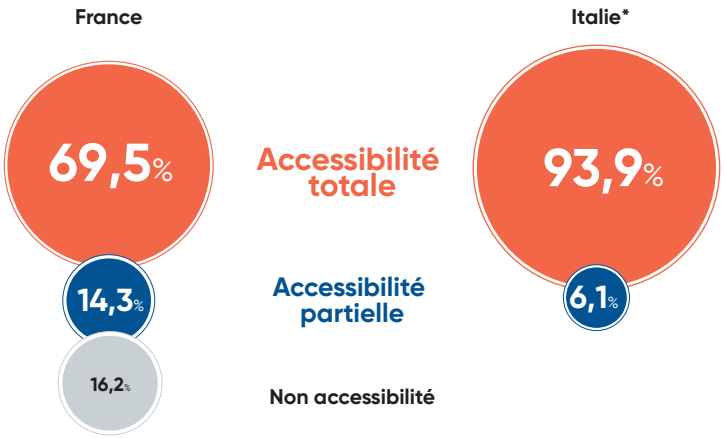
Sur le portefeuille Hôtels, plus de deux tiers des actifs bénéficient d'une note d'emplacement sur le site TripAdvisor de plus de 90/100, démontrant ainsi la qualité des localisations en termes d'accessibilité mais aussi de proximité de restaurants et de lieux culturels et d'intérêt.

3.3.4.2.4 Agir pour l'accessibilité des bâtiments aux personnes en situation de handicap

Covivio porte une attention particulière à l'accessibilité de ses immeubles aux personnes en situation de handicap et à la suppression des barrières architecturales dans les espaces publics.

Les cadres législatifs des pays dans lesquels Covivio exerce ses activités prévoient des paramètres techniques à garantir : largeur minimale des portes, caractéristiques des escaliers, notamment pour favoriser leur utilisation pour les premiers étages plutôt que l'ascenseur, dimension des ascenseurs, rampes d'accès, caractéristiques des toilettes, etc. Les développements et rénovations de Covivio sont conformes aux standards d'accessibilité les plus ambitieux. Le graphe ci-dessous présente les taux d'accessibilité des immeubles de bureaux aux personnes à mobilité réduite (PMR)

Accessibilité des bâtiments au 31/12/2024 (en valeur PdG)



* Hors SICAF

Différentes solutions ont été déployées pour les immeubles neufs et ceux en exploitation, afin d'améliorer la qualité de vie des personnes souffrant d'un handicap visuel ou auditif, notamment *via* l'installation de signaux sonores ou de marquages lumineux. En Allemagne, d'importants travaux ont été menés pour adapter les logements existants aux personnes en situation de handicap, dès que les conditions techniques le permettent : élargissement des portes, rampe d'accès, ajout d'ascenseurs ou de monte escaliers. 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.

Projet de logements inclusifs dans le quartier Knappenviertel à Oberhausen

Covivio a développé une forme innovante de résidences dans le quartier Knappenviertel d'Oberhausen, mêlant assistance et autonomie pour des locataires âgés ou en situation de handicap. Ce projet est issu de la reconversion d'un ancien local commercial en neuf appartements compacts de 40 à 83 m^2, totalement adaptés. Ils sont disposés autour de la zone commune ouverte, avec une cuisine commune attenante et une salle à manger spacieuse. Le jardin partagé a été conçu pour inviter chacun à y passer du temps ensemble. Ici, l'accent est mis sur l'indépendance des locataires et le respect de leur vie privée, tout en proposant une aide au quotidien adaptée à leurs besoins. Chacun peut décider si, et dans quelle mesure, il souhaite utiliser les différents services proposés.

Améliorer l'expérience hôtelière pour les personnes en situation de handicap

Un certain nombre d'hôtels bénéficient d'ores et déjà d'équipements allant au-delà des contraintes imposées par la réglementation, afin de favoriser le confort et l'inclusion des clients en situation de handicap. C'est le cas notamment de l'hôtel Hilton Lille qui offre :

- ascenseur équipé d'un système braille
- réveil numérique avec son et coussinet vibrant et/ou avertisseur lumineux
- appareils de télécommunications pour personnes malentendantes à disposition des hôtes
- alarme visuelle pour les personnes malentendantes
- alarmes visuelles pour les personnes malentendantes dans les espaces communs
- sous-titrage sur les téléviseurs ou décodeurs de sous-titrage
- instructions d'évacuation d'urgence abaissées
- chaises de douche portables
- installations sportives accessibles aux personnes à mobilité réduite

3.3.4.2.5 Les engagements Droits Humains de Covivio pour ses clients et les consommateurs

Covivio est signataire de la Charte de la Diversité depuis 2010 et membre du Pacte Mondial (Global Compact) depuis 2011. L'entreprise 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. La politique Droits Humains de Covivio fait notamment référence à ces textes, ainsi qu'à ceux de l'OIT.

L'analyse de double matérialité a fait ressortir que le thème des Droits Humains est peu significatif pour Covivio dans sa relation avec les consommateurs et utilisateurs finaux. Néanmoins, la Politique Droits Humains du Groupe appelle à faire respecter ces droits dans ses propres bureaux et dans ses immeubles en gestion directe ou en développement. Elle couvre ces différents périmètres, avec des dispositions particulières visant ses hôtels détenus en murs et fonds en condamnant toute forme de trafic d'êtres humains. En outre, les salariés des hôtels détenus par Covivio Hotels bénéficient d'actions de sensibilisation pour identifier les signaux de comportements prohibés.

- Pour plus d'informations sur la Politique Droits Humains de Covivio : ESRS S2, section 3.3.2.2.2.

3.3.4.3 Déploiement des politiques Clients de Covivio –(S4-2)

La politique de Covivio en faveur de ses consommateurs et clients finaux se traduit par de multiples actions. Toutefois, elle n'a pas donné lieu à une formalisation particulière en dehors de ce qui est présenté au paragraphe suivant.

3.3.4.3.1 Inventer les nouveaux usages de l'immobilier

Innover pour améliorer le confort et l'usage des immeubles en misant sur des systèmes intelligents

L'autre axe de la stratégie d'innovation de Covivio repose sur le fait de déployer des systèmes dits « intelligents » qui permettent d'optimiser la gestion énergétique du bâtiment, d'améliorer le confort des occupants, de faciliter la maintenance prédictive, et d'intégrer des solutions connectées pour une gestion plus efficace et durable des bâtiments. Ces initiatives s'appuient sur les compétences d'une équipe dédiée au sein du Département IT afin de combiner plusieurs innovations technologiques :

- l'installation de réseaux IP centralisés qui permettent de relier entre eux plusieurs équipements techniques de l'immeuble (GTB, IoT, capteurs). Ces réseaux offrent une gestion simplifiée et une rationalisation des infrastructures numériques ;
- le déploiement des plateformes Powerbat (supervision des consommations énergétiques en temps réel), Witco (services aux occupants) (3.3.4.4), etc. ;
- le recours à une plateforme centralisée qui consolide les données des bâtiments dans un tableau de bord unique, favorisant ainsi un pilotage simplifié des immeubles.

Innover pour améliorer l'expérience clients

L'expérience client fait partie des axes d'innovation de Covivio, ce qui se concrétise avec le déploiement de l'application Witco qui permet aux occupants de dématérialiser de nombreux services tels que les accès, la visualisation en temps réel de l'utilisation des espaces de travail ou encore le paiement de services (restauration…).

L'offre dite de « bureau opéré » développée par Covivio, libère l'utilisateur de la gestion de certains services (conciergerie, restauration, animations…). L'approche « All-in-One » de Covivio propose une valeur d'usage augmentée et un accompagnement « à la carte » du prospect dans la conception de son projet immobilier.

L'intelligence artificielle, levier d'innovations futures

L'intelligence artificielle (IA) devrait contribuer à enrichir la relation entre propriétaires, gestionnaires et occupants des bâtiments, en plaçant la technologie au service du bien-être et de l'efficacité de la gestion des immeubles. En collectant et analysant en temps réel les données issues de capteurs connectés, l'IA permettra par exemple d'analyser et optimiser la consommation énergétique, d'anticiper les besoins de maintenance, de maîtriser les coûts d'exploitation ou encore de proposer des services toujours plus personnalisés (suggestions basées sur les usages ou les habitudes : restauration, réglages de température, éclairage…).

De nouveaux usages pour de nouvelles offres en hôtellerie

Les usages évoluent : moins de voyages *business* mais sur des durées plus longues, des voyages loisirs où l'on télétravaille, une envie de vivre des expériences marquantes… La clientèle des hôtels se fait plus hybride, et les opérateurs s'adaptent.

De nouveaux usages qui amènent des offres nouvelles. C'est ainsi que l'immeuble Stream Building, livré en 2022, accueille le premier hôtel Zoku en France. Son concept : proposer des lofts, véritables micro-appartements qui permettent à la fois de vivre, travailler et recevoir amis et relations professionnelles. En tout, 109 lofts, des espaces de coworking, un restaurant, un bar, ainsi qu'un vaste *rooftop*. Les espaces de travail et de convivialité sont ouverts à tout public.

3.3.4.3.2 Une stratégie de partenariat long terme et d'optimisation de la satisfaction des clients

Covivio privilégie une stratégie de partenariat long terme auprès des clients, actionnaires, fournisseurs, collectivités et associations.

Cherchant en permanence à faire progresser la satisfaction de ses clients, et compte tenu de l'évolution rapide des modes de travail et des usages, Covivio s'attache à identifier leurs enjeux stratégiques et à anticiper leurs besoins et attentes. La maîtrise complète de la chaîne immobilière, une logique servicielle et la conception d'un immobilier de plus en plus « sur mesure », permettent à Covivio d'enrichir continuellement le parcours client proposé et l'expérience utilisateurs au sein de ses immeubles.

Nourri de son expérience hôtelière et des retours de ses clients, Covivio décline l'offre servicielle proposée à ses clients autour de 5 thématiques :

- **Le bien-être et la santé :**

L'ergonomie des immeubles Covivio est conçue à partir des critères les plus exigeants en matière d'espace, de gestion des flux, de mobilier. Le confort en matière de luminosité, l'acoustique, ou encore les ambiances olfactives favorisent la sérénité et la concentration, tout comme les rooftops, terrasses, serres et patios. Des cabines santé permettant des téléconsultations sont disponibles sur deux sites, complétant ainsi l'offre existante de services bien-être et santé.

- **La mobilité :**

Le trajet en mobilité douce des utilisateurs est intégré dès la phase de conception des immeubles. La grande majorité des immeubles de Covivio est située dans des cœurs de ville ou des pôles très bien desservis. Quelques pas suffisent donc pour rejoindre le bus, le tramway, le métro ou la station de vélos en libre-service. Cette accessibilité incite les utilisateurs à privilégier les transports en commun ainsi que les mobilités douces et contribue à réduire l'empreinte carbone des clients et de Covivio. La certification du parcours de mobilité douce peut également être valorisée *via* le label ActiveScore ; c'est le cas de l'immeuble de bureaux Iro à Chatillon.

- **La restauration :**

90 % des immeubles de bureaux multi-locataires détenus en France par Covivio accueillent au moins une offre de restauration. Ces restaurants peuvent servir de 150 à 1 000 couverts par jour, toujours avec le même niveau de qualité. Les prestataires sont sélectionnés selon des critères stricts : qualité et sérieux de leur politique RSE, et notamment de leur approvisionnement en produits frais et locaux, lutte contre le gaspillage alimentaire, et plus globalement qualité de l'expérience consommateurs-collaborateurs. En 2022, 85 % des clients de Covivio se déclaraient « très/plutôt satisfaits » de la qualité des prestataires ainsi sélectionnés.

- **Certifications et labels :**

100 % des immeubles de bureaux détenus en France sont certifiés sur le bâti et/ou l'exploitation avec différentes certifications telles que HQE, BREEAM et BBCA. Covivio encourage les rénovations et restructurations, ce qui évite l'étalement urbain et l'artificialisation de sols. La promotion de la biodiversité et le bien-être de l'utilisateur font l'objet de soins attentifs dans le cadre de chaque opération. En outre, Covivio expérimente de nouvelles certifications telles que le BBCA Exploitation. Deux immeubles en exploitation ont ainsi été labellisés en 2024 : Thaïs à Levallois et Silex[1] à Lyon.

- **Smart building :**

Covivio recourt, selon les cas, aux labels R2S ou WiredScore qui valorisent les qualités de connectivité. En outre, les objets connectés (capteurs, détecteurs de présence, etc.) et la métrologie sont intégrés à la Gestion Technique du Bâtiment (GTB) pour assurer le confort d'utilisation des collaborateurs ou prestataires, et réduire l'empreinte carbone *via* une utilisation plus rationnelle des ressources.

L'optimisation de la satisfaction de ses clients :

La culture partenariale de Covivio lui permet d'instaurer une relation de confiance avec ses parties prenantes et notamment ses clients. Covivio s'appuie également sur l'expérience de ses équipes pour répondre aux attentes des entreprises, qui souhaitent de plus en plus de flexibilité, d'agilité, d'écoute et de conseils de la part de leur bailleur.

Un dialogue direct et constant avec ses clients bureaux :

Chaque client dispose d'un interlocuteur unique, disponible et réactif pour répondre à ses attentes. Sur le portefeuille Bureaux France par exemple, Covivio a mené début 2024 une enquête auprès des dirigeants des entreprises locataires et a obtenu une note moyenne de 4/5 au titre de la qualité de la gestion des immeubles. Leurs salariés souhaitent de plus en plus vivre des expériences de travail « hybrides » et une expérience inspirante sur leurs lieux de travail. Cela implique des espaces communs attractifs, flexibles et évolutifs, ainsi que des services en constante évolution. Pour s'en assurer, le panel de services proposés est co-défini et co-construit avec les clients, en s'appuyant aussi sur un ancrage fort dans l'écosystème local. L'offre de Pro-Working Wellio fait également partie intégrante de cette démarche, en proposant des espaces et des services flexibles à la carte, en combinant les formats contractuels et serviciels. Plus généralement, les espaces et services doivent donner un sens et une valeur ajoutée à la présence au bureau.

Covivio accompagne également ses clients pour identifier les points d'amélioration, optimiser l'offre existante, imaginer des solutions innovantes, et intégrer les nouvelles réglementations et enjeux tels que le décret tertiaire en France. Covivio accompagne ses clients et prestataires en échangeant avec eux très en amont de la mise en œuvre de ces réglementations et en proposant des dispositifs d'accompagnement et de déploiement.

Chaque client dispose d'un interlocuteur unique, le Responsable Client, disponible et réactif pour répondre à ses questions et attentes. Cette organisation permet à Covivio d'atteindre de hauts niveaux de satisfaction. Afin de renforcer l'engagement de ses équipes en charge de la relation client dans ses immeubles, Covivio a choisi d'intégrer un objectif lié aux résultats des enquêtes dans les objectifs annuels des gestionnaires relations clients.

Depuis plusieurs années, Covivio réalise régulièrement des enquêtes de satisfaction ciblées auprès de ses clients. Pour mémoire, une étude de satisfaction avait été menée en France en 2019, à l'initiative de Covivio, auprès de 1 300 utilisateurs finaux. Cette enquête a été renouvelée fin 2022 auprès de collaborateurs de plus 265 clients Covivio et Wellio en France et en Italie, et elle sera renouvelée en mars 2024. Ces enquêtes permettent d'analyser finement les nouvelles habitudes de travail, d'assurer la pertinence des espaces et services mis à disposition et de faire ensuite évoluer l'offre de manière ciblée.

En 2022, une approche commune de mesure de la satisfaction client au niveau Européen a été initiée :

- une enquête auprès des décideurs
- une enquête auprès des collaborateurs des clients, pour connaître plus en détail leur niveau de satisfaction quant aux espaces et aux services, ainsi que l'évolution de leurs attentes
- une enquête auprès des interlocuteurs client.

L'enquête auprès des décideurs est intercalée avec celle auprès des collaborateurs, permettant d'avoir chaque année un retour des clients et ainsi alimenter de manière continue des évolutions de l'offre servicielle. Pour structurer ces études, Covivio a eu recours à l'expertise d'Opinion Way et de Kingsley, experts reconnus en la matière. La dernière enquête globale menée à l'échelle de l'ensemble du portefeuille Bureaux en Europe a révélé un taux de satisfaction de 3,9/5, se situant bien au-dessus de l'indice Kingsley.

Les résultats des enquêtes de satisfaction réalisées auprès des clients sont examinés en Comité de Direction et en Comité Exécutif, et suivis attentivement, à la fois pour mesurer la façon dont sont appréciés les immeubles (conception, aménagements, etc.) ainsi que la qualité de leur gestion (services, confort, réactivité des exploitants, etc.).

La Directrice des opérations (activités d'*asset* et *property management*) et ses services dédiés supervisent les actions conduites ainsi que le suivi de la satisfaction des clients et utilisateurs finaux de Covivio.

Au-delà de ces études, les Comités de Partenariat et les rencontres annuelles avec les clients, dans le cadre de la procédure budgétaire et des mesures RSE, restent un moyen privilégié pour les équipes d'identifier les besoins des clients et d'adapter l'offre en conséquence. Un process existe sur la fréquence et le type des comités à effectuer avec les différents

clients. Ils ont lieu au minimum deux fois par an en France, pour l'ensemble des immeubles. Ces comités visent à s'assurer de la concordance des services et équipements avec les attentes et besoins du client. Ces rencontres concernent les locataires d'immeubles Covivio mais aussi les clients des espaces Wellio. Ils représentent une base de clientèle de plus de 300 clients en France. Sur les grands immeubles (Silex^2 à Lyon et CB 21 à La Défense) des réunions sont organisées mensuellement.

Un dialogue direct et constant avec ses résidents en Allemagne

Covivio Immobilien se place également au plus près des attentes de ses clients, grâce à une trentaine d'agences locales et une ligne téléphonique à la disposition des locataires, notamment pour faire état d'une demande ou d'un dysfonctionnement relatif à leur logement. Le conseiller clientèle/manager commercial se déplace dans les résidences pour répondre aux questions des locataires. Il veille particulièrement à la sécurité et à la propreté des lieux et installations. Un numéro d'urgence est également disponible 7 jours sur 7, afin de mettre en œuvre les solutions adaptées dans les meilleurs délais. Depuis 2019, une application digitale est déployée auprès des locataires, leur permettant d'accéder aux informations liées à leur logement ainsi qu'à un certain nombre de services en ligne. Pour chacune de leurs demandes, un suivi de l'état d'avancement du dossier leur est envoyé.

Pour la septième année consécutive, le magazine économique FOCUS-MONEY a analysé les pratiques des principales sociétés de logement en Allemagne. Dans une étude en ligne, réalisée en 2024, 2 000 locataires de 26 grandes sociétés de logement ont été interrogés sur leur expérience avec les services de leur propriétaire au cours des 24 derniers mois. Covivio s'est ainsi placé parmi les sept premiers bailleurs de l'évaluation globale (dont quatre sociétés publiques) en obtenant la note globale « Très bien ». Dans les six catégories examinées, un total de 32 caractéristiques a été évalué : « aide équitable aux locataires », « service équitable aux locataires », « coûts de location équitables », « propriété résidentielle et aménagement extérieur équitables », « durabilité » et « service de logement équitable ». L'accent a été mis en particulier sur les points forts que sont l'état et l'équipement des appartements, notamment en termes d'accessibilité, la facilité à contacter le service client Covivio et le niveau approprié des loyers.

3.3.4.3.3 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 (ESRS E1, section 3.2.1.1). La Raison d'Être de Covivio, « Construire du bien-être et des liens durables », exprime à la fois cet enjeu et son savoir-faire déployé en ce domaine.

En mettant en place différentes actions concrètes, telles que les annexes environnementales 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 client, Covivio organise en France des Comités de Développement Durable depuis 2010. Ceux-ci contribuent à la sensibilisation des locataires à différents sujets environnementaux : énergie, carbone, eau, déchets, etc. Covivio souhaite désormais renforcer la sensibilisation sur les enjeux nature en intégrant la biodiversité. Ces Comités ont facilité et anticipé la mise en place de l'annexe environnementale, sur 100 % des baux portant sur plus de 2 000 m^2 de bureaux ou de commerces en France, puis sur l'ensemble des baux de manière volontariste. Dans le cadre de ses *Green bond frameworks*, Covivio a également pris l'engagement d'insérer des clauses vertes dans tous les nouveaux baux bureaux en Allemagne et en Italie, ainsi que sur le périmètre hôtels. Ces clauses restent adaptables selon la situation mais doivent *a minima* intégrer un engagement à partager les données de consommation des immeubles et à échanger sur l'amélioration de la performance environnementale. Ces dispositifs facilitent l'obtention des certifications HQE Exploitation ou BREEAM In-Use, choisies en coordination avec les locataires. Ils ont également facilité la mise en œuvre du dispositif Éco Énergie Tertiaire (décret tertiaire) ainsi que les actions liées au plan de sobriété, lancé fin 2022.

Afin d'accompagner et de sensibiliser les résidents des immeubles de Covivio en Allemagne, un livret d'accueil leur est fourni à l'emménagement. Il est disponible sur le site Internet (www.covivio.immo/mieterhandbuch/). Il contient notamment des informations sur la bonne utilisation du chauffage, la collecte sélective des déchets ou encore des astuces pour réduire la consommation énergétique du logement.

Les locataires des immeubles 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 les liens avec leurs parties prenantes, et être reconnus comme des acteurs responsables et engagés face aux grands défis environnementaux et sociaux. Leurs clients, privés et professionnels, sont eux aussi de plus en plus demandeurs d'une alimentation saine et de produits et services vertueux.

Hôtels éco–responsables : une attente des clients

De plus en plus de voyageurs recherchent des séjours dans des environnements plus respectueux de la planète. Cette tendance s'inscrit dans le cadre d'un tourisme durable et responsable. En optant pour des hôtels éco-responsables, les clients peuvent minimiser leur empreinte écologique ou celle de leur employeur.

62 % des voyageurs sondés dans le cadre de l'étude réalisée à l'initiative de Booking en 2024, sont sensibles voire recherchent des solutions hôtelières éco-responsables [1]. En outre, ce type d'hôtels offre souvent une expérience authentique et immersive dans la culture locale. Ces établissements intègrent souvent des éléments de la tradition et du savoir-faire régional, permettant aux visiteurs de découvrir et d'apprécier la culture du lieu.

3.3.4.4 Gestion des impacts négatifs de Covivio sur les consommateurs et utilisateurs finaux (S4-3)

L'activité de Covivio est basée sur un service qui se veut « premium ». Celui-ci s'appuie notamment sur une recherche permanente d'optimisation de la satisfaction de ses clients, de sorte que Covivio ne soit pas porteur d'impacts négatifs pour ses clients. Néanmoins, les rencontres et contacts fréquents avec les clients ainsi que les enquêtes de satisfaction permettent d'identifier des points d'amélioration pour Covivio, ses fournisseurs et exploitants. Afin de gagner en fluidité dans les échanges, Covivio a choisi de déployer l'application Witco pour les utilisateurs de ses sites. Celle-ci permet à tous les utilisateurs d'un site de faire part de leurs remarques et d'éventuels dysfonctionnements. Le gestionnaire du site reçoit les notifications en direct et doit informer de la résolution des incidents

(1) *https://news.booking.com/fr/le*

directement sur l'application. Les équipes de la Direction des Opérations accèdent également en direct à l'ensemble des remarques et incidents signalés dans l'application. Grâce à cette application, il est désormais possible d'obtenir un suivi des différents incidents et d'analyser leurs évolutions (délai de résolution, occurrence).

Pour tout incident majeur qui aurait lieu dans un immeuble de Covivio, une procédure de gestion de crise est suivie par la Direction des Opérations. Cette procédure détaille les étapes à suivre selon le risque et la potentielle gravité de l'incident et peut, le cas échéant, aboutir à la mise en place d'une cellule de crise.

Les dispositifs mis en place dans les bâtiments (bureaux, résidentiel et hôtels), les canaux de communication utilisés ainsi que les résultats d'enquête, démontrent la confiance des clients (3.3.4.3.2). Les *verbatims* des enquêtes réalisées auprès des clients des immeubles de bureaux sont transmis directement au gestionnaire de site. Celui-ci doit proposer un plan d'action pour remédier à chaque impact négatif soulevé. La Direction des Opérations suit en direct les propositions d'amélioration et veille à leur mise en place.

En Allemagne, Covivio a mis en place plusieurs canaux, mail, téléphone, ainsi qu'une plateforme, afin de faire remonter et traiter les demandes des clients résidentiels. Le livret d'accueil présente notamment cette plateforme, laquelle peut être utilisée en cas de litige.

Dans tous les pays où Covivio exerce ses activités, si les clients ou utilisateurs souhaitent communiquer un impact négatif autrement que par le bais de leurs interlocuteurs dédiés, ils peuvent utiliser la plateforme d'alerte de Covivio (3.4.2.4). Celle-ci est en effet accessible à toutes ses parties prenantes internes et externes. En 2024, aucune alerte n'a été recensée.

3.3.4.5 Plan d'action pour gérer les impacts matériels, risques et opportunités (S4-4)

Une partie des plans d'actions mis en place par Covivio pour gérer les impacts, risques et opportunités liés à ses clients sont détaillés dans la section 3.3.4.3.

3.3.4.5.1 Offrir aux clients un environnement santé / sécurité qui dépasse les standards

Dans ses immeubles de bureaux, Covivio adapte ses procédures selon le type d'actif (taille, mono ou multi-locataires, etc.) et les besoins de ses clients. Pour les sites IGH (immeubles de grandes hauteurs) comme Silex[2] et CB 21, des process spécifiques sont mis en place : présence de mandataires de sécurité, pompiers présents sur site, formation de collaborateurs au niveau SIAPP 3, renforcement des ressources (présence d'un building manager), etc. Pour les autres immeubles, Covivio charge un mainteneur et un bureau de contrôle de s'assurer de la conformité des équipements et dispositifs de sécurité incendie et désenfumage. Un rapport d'activité est réalisé et transmis par les prestataires mensuellement ou trimestriellement selon les cas. Dans les immeubles monolocataires, les entreprises clientes sont autonomes dans la gestion des contrôles réglementaires, avec le responsable d'établissement en responsabilité de la sécurité. Leurs responsabilités (obligation d'entretien, de suivi, de maintenance et de mise en conformité avec les dernières réglementations) sont définies par le bail. Néanmoins, Covivio accompagne (aussi) les monolocataires en cas de nouvelles réglementations comme ce fut le cas lors de la mise en place du décret tertiaire.

Le livret d'accueil et le Règlement Intérieur du site sont remis lors de la signature d'un nouveau bail. Ils détaillent les procédures liées au fonctionnement de l'immeuble. Le Responsable Client du site veille au respect des règles par les clients. En cas d'incident, l'utilisateur doit prendre contact avec son Responsable Client. Celui-ci doit suivre une procédure en cas de non-respect par le client. Cette procédure remonte jusqu'à la Direction Générale de Covivio en cas d'incident majeur. En dehors des horaires d'ouverture des sites, un dispositif d'astreinte est mis en place 7/7 et 24/24. Selon la gravité de l'incident, la cellule de crise peut être activée. Les incidents majeurs (avec des risques humains, financiers ou de notoriété) sont déclarés dans la base incidents du Groupe. Cette base est gérée par la Direction de l'Audit de Covivio.

Des comités de sécurité sont organisés pour chaque immeuble. La fréquence est mensuelle pour les immeubles importants et au minimum annuelle pour les immeubles multi-locataires. Celle-ci est revue à la hausse en cas de travaux (en cours ou en projet) sur les sites. Ces comités sont également pilotés par la Direction des Opérations. Pour les immeubles tertiaires en gestion directe, 100 % des actifs donnent lieu à des évaluations portant sur la santé et la sécurité des occupants dans les parties communes des immeubles multi-locatiares (EPRA H&S-Asset). Ce dispositif a été renforcé durant la période Covid et fait depuis l'objet d'un suivi particulier. Sur l'ensemble des immeubles ainsi analysés, aucun n'a été jugé non-conforme (EPRA H&S-Comp).

S'engager pour le bien-être des clients

Les habitants de l'hémisphère nord passent environ 90 % de leur temps dans un environnement intérieur. Le bâtiment a un impact sur la santé et le bien-être de ses occupants, 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 (HQE, BREEAM...), Covivio cherche à optimiser le confort et le bien-être des utilisateurs de ses bâtiments.

Dans le cadre de sa Raison d'Être, Covivio s'est engagé à faire labelliser ses nouveaux projets de développement en matière de bien-être. Ces labels permettent de mesurer et d'améliorer la prise en compte des enjeux de confort, santé et bien-être, dans le cadre de la construction (WELL, OsmoZ) et la gestion (Fitwel) d'un bâtiment. **Au total, à fin 2023, 26 % (en valeur PdG) des actifs bureaux du Groupe sont concernés par une telle certification et 55 % du pipeline de développement (en valeur PdG).**

Limiter les nuisances sonores

Le bruit génère du stress et est nuisible à la concentration ainsi qu'à la créativité. Il 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.

La qualité de l'air intérieur, un enjeu de santé

Covivio, EDF et l'incubateur Impulse Partners ont décidé, dès 2019, de s'associer pour conduire l'appel à projet « Air Quality Challenge ». Octopus Lab et Enarbrain ont été lauréats de cette initiative, dont l'objectif était d'identifier des solutions innovantes pour améliorer la qualité de l'air intérieur, tout en réduisant les consommations énergétiques. En France, après une période de test dans deux immeubles, Covivio a déployé le dispositif Octopus Lab dans une dizaine d'immeubles multilocataires en gestion directe. Cette solution permet, à l'aide de capteurs, de monitorer la qualité de l'air en temps réel, d'identifier d'éventuelles dérives afin de les corriger, le tout en maitrisant les dépenses de consommation d'énergie inhérente au renouvellement d'air.

En l'absence d'obligation réglementaire, Covivio conduit annuellement des analyses de la qualité de l'air sur la majorité de ses immeubles multilocataires en France. Ces analyses sont centrées sur les paramètres microbiologiques de l'air (germes, flores, moisissures, etc.) et peuvent intégrer des paramètres physiques (hygrométrie, composés organiques volatils (COV), CO_2, etc. Dans le cadre de ses opérations de développement et rénovation, Covivio recourt 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 personnels travaillant sur les chantiers puis des occupants de ses immeubles. Les cahiers des charges des différentes activités de Covivio intègrent ces enjeux.

Pour aller plus loin, Covivio vise sur son projet de transformation Tertiaire en logements à Bordeaux (Noème, îlot 1) le label IntAirieur. Ce label porte sur l'amélioration de la qualité de l'air intérieur et aide les occupants à pérenniser une démarche. Le référentiel est construit autour de quatre thèmes :

- susciter une prise de conscience collective de l'importance de prendre en compte la problématique de la qualité de l'air intérieur dans la conception et la construction d'une opération immobilière ;
- adapter la construction vis-à-vis des contraintes particulières du site : trafic routier, proximité d'exploitations agricoles, etc. ;
- aider les choix constructifs et d'équipements, pour minimiser autant que possible les sources de pollution intérieure ;
- mettre l'accent sur la ventilation, qui joue un rôle majeur sur le bon renouvellement de l'air du bâtiment et donc sur l'évacuation de la pollution intérieure.

3.3.4.5.2 Plan d'action pour sécuriser les données et les systèmes d'information au sein des bâtiments

Proposer 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 a fait appel à la startup Witco pour déployer une application mobile accessible à tous les occupants de ses immeubles de Bureaux (3.3.4.3.1). L'activité de *coliving* est également largement relayée grâce à la marque et la plateforme web « Covivio To Share », pour permettre aux futurs clients de trouver facilement les offres de Covivio en Allemagne.

Adapter les immeubles aux nouveaux enjeux technologiques

Covivio déploie un modèle d'architecture informatique qui opère l'ensemble des données collectées grâce aux nouveaux dispositifs (applications, logiciels, capteurs (IoT), études clients...). En cohérence avec cet objectif et la stratégie développement durable du Groupe, Covivio a mis en place une supervision dans une vingtaine de ses immeubles, afin de mesurer plus finement les consommations énergétiques, *via* un portail (PowerBat) qui collecte les données en temps réel. Avec l'aide d'un Energy Manager externe, les services offerts par cette plateforme ont permis d'optimiser le pilotage et les performances énergétiques des immeubles équipés.

Miser sur les synergies pour renforcer l'efficacité opérationnelle des équipes

Covivio déploie une stratégie ambitieuse pour adopter les meilleures pratiques de son marché, notamment en termes d'outils, dans une démarche d'intégration européenne de ses métiers, de son organisation, de son système d'informations, et pour garder une maîtrise plus forte de sa croissance et de ses coûts informatiques.

Ces outils ont par exemple vocation à accompagner la digitalisation de la relation clients et le développement des activités du Groupe en Europe *via*, notamment, la solution Salesforce, destinée à doter Covivio d'un progiciel CRM (*Customer Relation Management*) ou le déploiement du logiciel SAP pour la France en 2021, pour l'Italie en 2023 et l'Allemagne en 2024/2025. Dans une logique de conduite du changement, la mise en place de ces outils donne lieu à des ateliers de travail pour réfléchir sur les process et l'harmonisation des modes de travail (10 % de l'effectif total mobilisé pour SAP).

En parallèle, toujours dans la logique d'accélérer la coopération et l'intégration de la fonction informatique, un projet de *move to cloud* des systèmes d'infrastructure informatique du Groupe a été mené. Il permet plus de souplesse et de flexibilité dans la gestion des applications métiers et améliorer la sécurité des infrastructures informatiques à l'échelle Européenne.

3.3.4.5.3 Plan d'action de Covivio pour créer des impacts positifs pour ses clients

Avec l'art, les immeubles Covivio sont à vivre et à visiter

Convaincu que l'art contribue à l'identité d'un lieu et à la construction d'un espace commun tout en dynamisant les échanges et la créativité, Covivio a adhéré en 2018 au programme « 1 immeuble, 1 œuvre », placé sous l'égide du ministère de la Culture. Un programme qui engage ses membres à commander ou acheter une œuvre d'art à un artiste vivant, pour les immeubles, soutenant ainsi la création artistique dans le respect des bonnes pratiques du métier d'artiste. L'art s'est ainsi imposé comme une évidence pour Covivio, qui adopte une démarche globale et engagée au niveau du Groupe pour développer un marqueur fort sur ses actifs, faciliter la rencontre entre l'art et les usagers de la ville et créer des espaces communs fédérateurs. Covivio encourage ainsi l'émergence d'artistes qui respectent l'environnement dans leur processus créatif.

Cette démarche se déploie dans les principaux immeubles, neufs ou rénovés, qu'il s'agisse de bureaux, d'hôtels ou de logements, et ce en France, Italie et Allemagne. De Marseille à Milan, en passant par Berlin, du street art à la conception d'une sculpture monumentale, ce sont déjà 20 œuvres qui colorent le patrimoine Covivio et participent à créer des liens et des expériences variées.

Par exemple, Pablo Valbuena, artiste espagnol qui vit et travaille dans le sud de la France, a réalisé à Paris 17 pour l'immeuble Stream Building développé par Covivio, une œuvre monumentale nommée « Modulation ». S'inspirant de la trame structurelle modulaire de Stream Building, bâtiment mixte et vertueux, l'artiste a créé une installation lumineuse se transformant en temps réel grâce à un algorithme. L'exosquelette en bois de la façade devient ainsi un écran tridimensionnel grandeur nature dont les pixels sont des électrodes luminescentes alimentées par les panneaux solaires de l'immeuble. Modulation a été pensée comme une horloge publique, marquant le changement de saison. Chaque jour, son rythme s'adapte au cycle solaire, en fonction du lever et du coucher du soleil.

Autre exemple, l'œuvre d'art « Days » est une peinture murale conçue pour Wellio Duomo à Milan par l'artiste prometteuse Lorenza Longhi, qui a remporté le prix Covivio dans la catégorie réservée aux artistes émergents, lors de la foire Miart 2023. L'œuvre évoque le slogan « *Incredibly Global, Incredibly Private* », tiré d'une publicité des années 1990. Le texte, isolé de son contexte d'origine, remet en question la nature même du bâtiment dans lequel se trouve l'œuvre, et la manière dont les limites de notre espace privé se transforment et s'entremêlent avec les sphères du travail.

Soutenir la création et la diffusion artistiques dans les territoires

L'art chez Covivio a aussi pour ambition de contribuer à la visibilité et à l'attractivité des territoires. Durant l'été 2023, Clichy et Paris 17 ont exposé dans leurs rues le travail plastique aux influences poétiques et décalées de Philippe Katerine. Soutien de l'exposition « Mignonisme » et en collaboration avec les mairies de Paris, de Paris 17 et de Clichy, cette action de sponsoring portée notamment par Covivio répondait aux objectifs suivants :

- valoriser le Grand Paris en réunissant Paris 17 et Clichy à l'occasion d'un parcours artistique entre les deux villes menant à une exposition institutionnelle gratuite ;
- transformer et dynamiser la porte de Clichy après de nombreuses années de travaux et de nuisances subies par les usagers et les habitants ;
- donner accès à un évènement artistique ouvert à tout le monde, 24h/24h, dans l'espace public ;
- faire découvrir le travail d'un artiste populaire autour d'un humour décalé.

Partager ses engagements avec les clients

Avec le programme « We Care », Covivio propose une série d'actions et de rendez-vous pour partager ses engagements avec ses clients, en faisant notamment découvrir les associations soutenues par la Fondation Covivio. Quelques exemples d'initiatives menées en 2024 :

- collecte de vêtements professionnels mise en place dans 16 immeubles Covivio. Au total, 463 kg de vêtements ont été collectés et revalorisés, soit 200 kg de plus qu'en 2023 ;
- accueil gracieux de Kabubu durant 2 semaines sur l'immeuble Art&Co (Paris 12e) ; les locaux de cette association étant inaccessibles au lancement des jeux Olympiques ;
- course Solidaire Vertigo organisée par l'association PLAY International, accueillie dans l'immeuble CB 21 à Paris La Défense. L'occasion de mobiliser équipes et clients Covivio autour de cette manifestation destinée à lever des fonds pour financer les projets de l'association. Plus de 1 000 coureurs ont pris le départ et 100 000 € ont pu être collectés.

Ces rencontres sont aussi l'occasion d'inviter les clients à aller plus loin, en devenant par exemple bénévoles de l'association concernée ou en s'engageant ponctuellement.

Wellio, la filiale de Covivio qui gère la mise à disposition d'espaces de travail flexibles et haut de gamme pour les entreprises a développé plusieurs partenariats et actions au sein de ses sites :

- participation de ses salariés aux actions de l'association les Ambitieuses. Celle ci a pour but de favoriser le mentoring entre des femmes issues de milieux défavorisés et des jeunes femmes de -30 ans, managers, responsables pour les aider dans leurs démarches de la vie active… ;
- sensibilisation des clients: recyclerie, restauration végétarienne 1X/mois, atelier de cuisine végétarienne, collecte de vêtements… ;
- végétalisation des espaces (potager).

Favoriser les mobilités douces

Wellio a signé en 2024 un partenariat avec TIM Mobilité sur Paris. Ainsi, tous les clients Wellio des sites Parisiens, peuvent obtenir un prix préférentiel pour louer un vélo.

3.3.4.5.4 Mesure et suivi des actions mises en place

Covivio a mis en place des enquêtes de satisfaction afin de mesurer les impacts de ses actions auprès de ses clients. Le détail de ces enquêtes ainsi que le suivi de leurs résultats est détaillé au 3.3.4.3.2 dans la section « l'optimisation de la satisfaction de ses clients ».

S'agissant des actions visant à prévenir les impacts négatifs matériels vis-à-vis de ses clients *via* ses relations commerciales, Covivio dispose de cahiers des charges stricts lors de la construction/rénovation ou la gestion d'immeubles. Ils permettent d'assurer un niveau de qualité et de sécurité vis-à-vis des clients et des tiers à l'opération en recourant à des solutions et des matériaux vertueux.

Dans le cadre de ses contrats de gestion pour ses hôtels en murs et fonds, Covivio incite contractuellement ses gestionnaires à appliquer les réglementations en termes de santé et sécurité, et à satisfaire aux attentes et besoins des clients. Pour rappel, certains contrats prévoient la non-atteinte de performance qualitative comme un motif de fin de contrat.

3.3.4.5.5 Exigence de données complémentaires CSRD

Description du rôle des consommateurs et utilisateurs finaux dans les activités	Dans le cadre des développements d'immeubles tertiaires, Covivio intègre les futurs locataires dans la réflexion et la conception du projet, en amont de la construction. Ils sont impliqués en participant notamment à des ateliers de brainstorming. Dans le cadre des rénovations et des constructions d'hôtels de Covivio Hotels, les opérateurs gestionnaires et les enseignes sont co-partenaires dès l'amont du projet.
Les initiatives précédemment décrites sont conçues aussi pour soutenir la réalisation d'un ou plusieurs des Objectifs de Développement Durable	Covivio contribue activement à plusieurs objectifs de développement durable établi par l'ONU. Covivio a identifié neuf ODD majeurs compte tenu de ses cibles. Les actions présentées dans l'ESRS S3, section 3.3.3.5.4.
Description des fonctions internes impliquées dans la gestion des impacts et des types d'action prises	Les actions mises en place pour satisfaire les attentes des clients et utilisateurs finaux trouvent un écho dans les entretiens-bilans effectués annuellement avec les salariés concernés. Les plans d'actions sont à l'origine d'un certain nombre d'objectifs fixés en concertation avec le manager de chacun, ceci aux différents niveaux hiérarchiques, afin d'en assurer le succès.

3.3.4.6 Objectifs (S4-5)

Covivio s'est développé en nouant et en développant des liens forts avec ses principales parties prenantes. Covivio appréhende la coopération avec ses parties prenantes externes comme un véritable levier d'innovation et de croissance. Ainsi, les objectifs ont été définis afin de répondre au mieux aux attentes identifiées des clients et utilisateurs des immeubles du Groupe. Ces derniers ne sont pour l'instant pas impliqués dans le suivi de la performance de Covivio sur ces enjeux.

Le tableau ci-dessous présente les différents objectifs que Covivio s'est fixés pour répondre qualitativement aux attentes et besoins de ses clients et utilisateurs finaux.

	Objectifs	Actions	Échéance	Avancement à fin 2024
Mobilités	Accessibilité aux transports en commun : au moins 95 % des immeubles à moins de 10 minutes à pied des transports en commun	• Choix d'implantations qualitatifs • Étude annuelle de mobilité sur l'ensemble de ses actifs européens	Permanent	99, 9 %
	Faciliter le recours aux véhicules électriques	Installation d'Infrastructure de Recharge pour Véhicules Électriques (IRVE)	Analyse et déploiement en cours	n.c.
	Favoriser les mobilités douces	Installation d'espaces de stationnement vélos, ainsi que scooters et vélos à assistance électrique (VAE)	Installation de bornes de recharge pour VAE et scooters électriques	n.c.
Garantir le bien-être des clients	100 % des développements labellisés en matière de bien-être	Labels WELL, Ozmoz et Fitwel	Depuis 2020	55 % du pipeline
Satisfaction des clients	Optimiser la satisfaction des locataires et utilisateurs finaux	Mesure de satisfaction des locataires de bureaux *via* des enquêtes	100 % des actifs multilocataires Bureaux France bénéficient de l'application Witco	100 %
Accessibilité pour les personnes en situation de handicap	Détenir des actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite à hauteur de 80 %	Mise en conformité dans le cadre de chaque opération de restructuration	Bureaux France, Allemagne, Italie	100 % en Italie (périmètre opérationnel) et 84 % en France

3.4 Informations liées à la conduite des affaires

La norme ESRS G1 porte sur la présentation des processus, procédures et plus généralement de la performance en matière de conduite des affaires. Cette dernière désigne un ensemble de thématiques ayant trait à l'éthique, à la transparence et aux relations de l'entreprise avec ses fournisseurs. L'enjeu est de partager et de faire comprendre la stratégie et l'approche de l'entreprise.

La norme ESRS G1 vise également l'éthique des affaires, la lutte contre la corruption, la gestion des relations avec les fournisseurs (pratiques de paiement…), la protection des donneurs d'alerte, la culture d'entreprise, les activités et les engagements de l'entreprise liés à son éventuelle influence politique (lobbying…).

Indicateurs clés de performance relatifs à la Gouvernance (au 31/12/2024)

14
ADMINISTRATEURS

50%
D'ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

43%
DE FEMMES

UNE GOUVERNANCE EFFICACE ET ADAPTÉE À LA STRATÉGIE DE L'ENTREPRISE

0
CONTROVERSE

1
COMITÉ RSE

0
SOUTIEN À DES PARTIS POLITIQUES

FRAUDE / ÉTHIQUE / CORRUPTION

1
CHARTE 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

3.4.1 Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence (GOV-1)

Covivio, dont les titres sont cotés sur le compartiment A d'Euronext Paris, est un investisseur et opérateur de référence sur les marchés des bureaux en France, en Allemagne et en Italie, de l'hôtellerie à travers l'Europe, ou encore du résidentiel en Allemagne. La gouvernance de Covivio est adaptée pour répondre efficacement aux enjeux de modèle d'affaires multiproduits et multi-pays. L'analyse de la cartographie des risques RSE réalisée en 2020 ne place pas les risques relatifs à la gouvernance parmi les risques les plus sensibles pour le Groupe. Toutefois, Covivio entend s'appuyer sur une gouvernance toujours plus efficace et dotée des compétences adéquates pour répondre aux défis auxquels la société est et sera à l'avenir confrontée. La gouvernance de Covivio est détaillée au chapitre 5.

Respecter les meilleures pratiques en matière de gouvernance

Le Conseil d'Administration de Covivio s'attache à adapter régulièrement son Règlement Intérieur aux évolutions de gouvernance. Ainsi, à la suite de la mise à jour par le Haut Comité de gouvernement d'entreprise (HCGE) du Guide d'application du Code Afep-Medef en juin 2022, le Conseil d'Administration a inséré au sein de son Règlement Intérieur la procédure de sélection des Administrateurs indépendants. Les versions intégrales et mises à jour des statuts et du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, auquel est annexé le guide sur la prévention des opérations d'initiés, peuvent être consultées sur le site Internet de la société.

Afin de s'assurer de la conformité de sa gouvernance avec les meilleures pratiques, Covivio s'appuie également sur les travaux du HCGE, sur les diverses recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), de l'EPRA et du Code de déontologie de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI). 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 HCGE. Au contraire, ce dernier cite certaines des bonnes pratiques de Covivio dans la dernière édition 2024 de son rapport annuel.

Une gouvernance équilibrée

Depuis 2013, Covivio a renforcé la féminisation du Conseil, tout en veillant à maintenir un équilibre en matière d'Administrateurs indépendants et à conforter les compétences du Conseil, notamment les compétences immobilières, juridiques, environnementales et financières, ainsi qu'en termes d'expertise internationale et d'administration de sociétés cotées.

Ces progrès ont contribué à doter Covivio d'une gouvernance ouverte, transparente, éthique et adaptée à la structure de son actionnariat, avec l'ambition de servir les intérêts à long terme de la société, de ses actionnaires, ses clients, 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 de la Compliance 2020 » décerné par l'AGEFI. En 2023, Covivio a de nouveau reçu le label *Best Managed Companies*, faisant ainsi partie des 14 sociétés françaises lauréates de l'édition 2023 du programme de Deloitte France. Covivio a de nouveau obtenu ce label en 2024.

- Pour plus d'informations sur :
  - l'évolution de la composition du Conseil d'Administration et des Comités en 2024 : 5.3.2.1.1
  - la politique de diversité du Conseil d'Administration : 5.3.2.2.5

3.4.1.1 Description du rôle des organes d'administration, de direction et de surveillance liés à la conduite des affaires- (G1-GOV-1)

L'équilibre des pouvoirs s'appuie sur une dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, une limitation des pouvoirs de la Direction Générale, l'indépendance du Conseil d'Administration, l'efficacité des comités spécialisés et le dispositif de prévention des conflits d'intérêts. Afin d'assurer une bonne conduite des affaires, le Groupe a déployé une gouvernance dédiée.

Organisation de la gouvernance pour la prévention des risques

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.

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.

Pour plus d'informations sur :

- les composantes de ce dispositif : chapitre 2, Facteurs de risques, section 2.2.2
- le dispositif de prévention des conflits d'intérêts – Conseil d'Administration : 5.3.2.2.6.1 (EPRA Gov-COI)
- la déontologie des membres du Conseil d'Administration : 5.3.2.2.6.2.

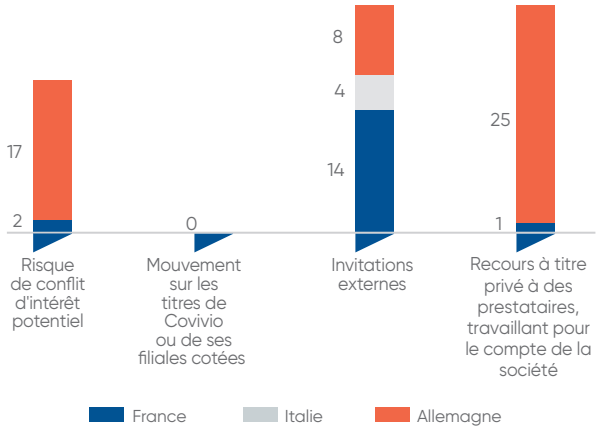
L'article 5 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration détaille les devoirs des membres en matière de déontologie. Des précisions sont apportées sur la compétence, la détention d'actions, la transparence, le devoir de loyauté, le devoir de vigilance, le devoir de confidentialité et le devoir d'abstention sur les titres.

Le contrôle interne de l'information comptable et financière constitue un élément clé de la conduite des affaires du Groupe. Il est décrit au chapitre 2, section 2.2.3.2 et précise notamment l'implication du Directeur Général et du Comité d'Audit, en tant qu'émanation du Conseil d'Administration.

Parmi les responsabilités identifiées au sein du Groupe pour assurer le respect de principes éthiques dans la conduite des affaires, le rôle du déontologue est clé. Ainsi, trois déontologues ont été désignés, un en France, un en Allemagne et un en Italie. Afin de s'assurer de son efficacité et de la pertinence de ses actions dans l'ensemble de l'organisation, le déontologue 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 :

- conseiller des collaborateurs en matière de conflits d'intérêts, de présents et autres avantages reçus ou offerts ;
- rappeler des règles de droit boursier ;
- contrôler l'application des règles déontologiques ;
- assurer une veille réglementaire sur le plan de la déontologie.

Nombre de sollicitations des Déontologues en 2024



Afin de renforcer la structure de gouvernance pour la prévention des risques, une fonction de *Group Compliance Officer* a été créée en 2018, en s'appuyant sur des relais locaux.

Dans le cadre de ses missions de mise en conformité du Groupe, le *Group Compliance Officer* :

- participe à l'établissement de la Charte Éthique et à sa mise à jour ;
- s'assure de sa diffusion auprès de l'ensemble des collaborateurs lors de son actualisation et à l'arrivée des nouveaux collaborateurs ;
- est en charge de sa mise en œuvre : à ce titre, il veille à ce que chaque direction mette en place les moyens adaptés pour satisfaire aux dispositions qui lui sont applicables, et s'appuie sur la fonction Audit pour diligenter les contrôles jugés nécessaires ;
- réalise et actualise la cartographie des risques de corruption et de trafic d'influence, et s'assure de la bonne mise en œuvre des recommandations en découlant ;
- effectue les due diligences de parties tierces ;
- enfin, en cas de manquement à ces règles, s'assure de la mise en œuvre des dispositions appropriées.

3.4.1.2 Expertise des organes d'administration, de direction et de surveillance en matière de conduite des affaires (G1-GOV-1)

L'expertise des organes d'administration, de direction et de surveillance en matière de conduite des affaires est un sujet majeur pour Covivio.

La synthèse des compétences et expertises des Administrateurs est présentée par Administrateur et par domaine de compétence dans un tableau à la section 5.3.2.1.3. du document d'enregistrement universel. En outre, les CV des Administrateurs présentent leurs formations et expériences (5.3.2.1.3.). La diversité des membres du Conseil d'Administration permet un partage d'expériences en termes de gouvernance d'entreprise et de conduite des affaires. 86 % d'entre eux ont notamment une expérience de sociétés cotées, à commencer par le Président du Conseil en tant que Président du Comité d'Audit et Administrateur Référent d'Essilor-Luxottica.

Formation des organes d'administration, de direction et de surveillance en matière de conduite des affaires

La section 5.3.2.2.5.5 présente le parcours d'intégration des nouveaux Administrateurs. Il est adapté aux compétences individuelles, à l'expérience et à l'expertise de chacun d'entre eux, afin de leur permettre de mieux connaître le Groupe Covivio et son activité, et d'appréhender ses enjeux et priorités stratégiques.

- Pour plus d'informations sur l'expertise des membres du Conseil en matière de RSE : ESRS 2 section 3.1.2.2.2.

3.4.2 Politiques liées à la conduite des affaires et à la culture d'entreprise (G1-1)

3.4.2.1 Identification des IRO liés à la conduite des affaires

L'ensemble des informations relatives au processus d'identification des impacts, risques et opportunités est détaillé dans l'ESRS 2 à la section 3.1.2.4.1.

Tableau récapitulatif des IRO liés à l'ESRS G1

ESRS G1 – CONDUITE DES AFFAIRES	
Description/mots-clés	Gouvernance et culture d'entreprise Système d'alerte et protection des lanceurs d'alerte Engagement politique et lobbying responsable Gestion de la relation fournisseur et mesures préventives Corruption et conflits d'intérêts
Principaux impacts	Impact éventuel sur les défaillances d'entreprises : deux entreprises sur trois paient leurs fournisseurs en retard, une faillite sur quatre chez les TPE est due aux retards de paiement (1re cause de faillite). Cela crée aussi des tensions sur l'emploi avec des effets de cascade. La corruption concerne principalement les activités de vente, d'acquisition, de location et de développement qui impliquent des mouvements de capitaux importants et des contacts réguliers entre les collaborateurs et des prestataires, intermédiaires et/ou agents publics locaux.
Positionnement sur la chaîne de valeur	Opérations directes
Principaux risques	Risque sur la relation de confiance avec les parties prenantes qui pourraient considérer l'entreprise comme un partenaire à risque en cas de corruption avérée. Principalement un risque de marché et opérations. Ce thème recouvre aussi la relation avec les fournisseurs (notamment les relations de dépendance et les délais de paiement). Risque réputationnel, risque financier ou encore frein du développement des activités en cas de manquement aux règles déontologiques de la profession et aux procédures internes du Groupe.
Principales opportunités	Identification de Covivio comme un acteur fiable

3.4.2.2 Gestion des impacts, risques et opportunités

La promotion de pratiques loyales et éthiques auprès de l'ensemble des parties prenantes du Groupe constitue 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 de ce 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, tenant lieu de Code de conduite au sens de la loi n° 2016-1691, dite loi Sapin 2, a été mise à jour en 2022 ; elle est opposable à ses collaborateurs et couvre l'ensemble des enjeux d'éthique auxquels Covivio peut être amené à faire face.

Au cours de l'année 2024, Covivio a mis à jour sa cartographie des risques éthiques et de corruption. Cette cartographie a été réalisée avec l'aide d'un conseil externe permettant de s'assurer d'avoir une méthodologie adéquate et d'appliquer les meilleures pratiques. Plusieurs ateliers ont permis de revoir au sein de chaque Direction quels étaient les potentiels risques, les mesures mises en place pour y répondre, et également rappeler aux collaborateurs en quoi peut consister la corruption et revenir sur la réglementation Sapin 2.

La cartographie des risques de corruption a été partagée et validée avec la Direction Générale. Des plans d'actions spécifiques ont pu être identifiés afin d'améliorer la maîtrise de certains risques et de diminuer leur potentiel occurrence ou impact.

En complément de la cartographie générale des risques, des analyses spécifiques sont effectuées chaque année sur certains sujets pouvant présenter des risques particuliers (tels que les risques cyber, les risques de Fraude et Corruption et les risques RSE). Le Comité d'Audit a procédé, au cours de l'exercice 2024, à la revue des plans d'actions mis en place pour les principaux risques identifiés (3.2.4.2) et a validé la politique de gestion des risques et le plan d'audit 2025. Le Comité a partagé l'ensemble de ces éléments avec le Conseil d'Administration.

La Charte Éthique, vecteur de responsabilité

Élément fondamental de la démarche éthique et conformité de Covivio, sa Charte Éthique est adaptée, à partir d'un socle commun, aux spécificités légales et réglementaires de chaque pays ; elle couvre l'ensemble des collaborateurs du Groupe à l'échelle européenne. Elle est consultable sur les sites Internet et intranet de Covivio. 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 réglementations (prévention des délits d'initiés, lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption et toute infraction assimilée…) ; respect de l'environnement et des personnes (santé et sécurité au travail, prévention et lutte contre les actes discriminatoires, respect des tiers…) ; protection des actifs de la société (réputation, biens, ressources…) ; transparence de l'information délivrée ; protection des données à caractère personnel. La charte a fait l'objet de révisions régulières : en 2015, 2018, 2022 et 2024. La prise en compte du nouveau système d'alerte a été intégrée en 2024. Juridiquement opposable aux collaborateurs du Groupe, la Charte Éthique tient lieu de Code de conduite au sens de la loi Sapin 2.

3.4.2.3 Élaborer, promouvoir et évaluer la culture d'entreprise

La culture d'entreprise de Covivio et sa Raison d'Être

Covivio se veut engagé et ambitieux, agile et collaboratif, solide et humain, envers toutes ses parties prenantes et avec constance. Au quotidien, le respect de ces valeurs a fondé la réputation du Groupe en s'attachant au respect de la réglementation et des principes éthiques. En lien avec ces valeurs et sa culture d'engagement, Covivio a exprimé sa Raison d'Être en 2019 : « Construire du bien-être et des liens durables ». Véritable colonne vertébrale, celle-ci guide aujourd'hui la majorité des choix stratégiques et opérationnels du Groupe.

La Raison d'Être de Covivio s'inscrit dans une vision de long terme. Elle se nourrit de la mission que le Groupe s'est fixée : capitaliser sur un savoir-faire solide en matière de partenariats long terme et sur une capacité à créer des lieux de vie qui offrent une expérience unique et contribuent à l'éclosion d'un immobilier et d'une ville plus durables, résilients et inclusifs.

Plusieurs actions sont mises en place afin de promouvoir les valeurs de l'entreprise. La Charte Éthique est partagée dans les parcours d'intégration de tout nouveau collaborateur. En Italie, les collaborateurs signent un courrier pour confirmer la réception de la charte. Les salariés allemands doivent effectuer un *e-learning* à ce sujet. En France, elle est remise aux salariés avec le Règlement Intérieur. Pour renforcer la prise en considération du sujet, la Direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes organise des séances de formation dites « Les Matinales du process ». Elles s'adressent à l'ensemble des collaborateurs afin de les sensibiliser sur les éléments du dispositif de contrôle interne, dont la Charte Éthique.

Marque Employeur

La politique de marque employeur mise en place en 2019 dans le cadre du changement d'identité se poursuit également à l'échelle européenne *via* l'animation des trois promotions d'ambassadeurs déjà constituées. Prêtant leur image et leur voix à la marque employeur de Covivio, ils représentent le Groupe et ses métiers sur les réseaux sociaux mais aussi dans les forums organisés par les écoles. 53 ambassadeurs participent au rayonnement de Covivio en interne et en externe en Europe, *via* la participation aux forums écoles ou aux *afterworks* organisés avec des étudiants. Ils jouent également un rôle actif sur les réseaux sociaux et partagent les posts de Covivio et les offres d'emploi disponibles au sein du Groupe. Pour ce faire, ils sont formés régulièrement à l'usage des réseaux sociaux et disposent d'une plateforme de ressources dédiée (groupe Teams et *booklet* ambassadeurs).

Évaluation de l'engagement

Tous les deux ans, Covivio réalise un baromètre interne pour mesurer l'état d'esprit de ses équipes. Les résultats 2023 sont venus conforter la forte culture interne de l'entreprise au niveau européen et l'attachement puissant des collaborateurs à l'entreprise.

L'engagement des équipes et la fierté d'appartenance sont au rendez-vous : 93 % des salariés déclarent que leur travail est intéressant, et 85 % d'entre eux sont satisfaits de leur emploi, soit 12 points de plus que le *benchmark* de l'institut Kantar relatif aux entreprises privées. La confiance dans la stratégie du Groupe et dans le management sont maintenus à des niveaux élevés : 78 % des collaborateurs affirment avoir confiance en l'équipe dirigeante (+ 15 pts par rapport au *benchmark*) et 83 % en leur responsable hiérarchique direct. 94 % des collaborateurs se disent optimistes sur l'avenir de Covivio. L'efficacité organisationnelle au sein du Groupe est particulièrement saluée dans cette édition : 81 % des collaborateurs déclarent que les décisions sont prises rapidement et 80 % saluent la rapidité de leur mise en œuvre. La qualité de vie au travail est également plébiscitée : 90 % jugent l'ambiance de travail bonne au sein de leur équipe et 80 % déclarent avoir un bon équilibre vie privée/vie professionnelle. 91 % des salariés sont satisfaits de leurs conditions matérielles de travail.

Les résultats du Baromètre ont été présentés au Comité RSE à l'occasion de la séance du 21 septembre 2023 ainsi qu'au Conseil d'Administration.

3.4.2.4 Mécanismes d'identification, de signalement et de contrôle des pratiques contrevenant aux principes de la Charte Éthique

L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption, fondements de la gouvernance de Covivio

L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption font partie des fondements de la gouvernance de Covivio. Pour y contribuer, 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, tenant lieu de Code de conduite au sens de la loi dite loi Sapin 2, est opposable à ses collaborateurs et couvre l'ensemble des enjeux d'éthique auxquels Covivio peut être amené à faire face.

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 à travers le système d'alerte, *via* la plateforme *Whistleblowing* du Groupe. En 2024 (comme en 2023), aucun collaborateur n'a fait l'objet d'une sanction disciplinaire liée 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.

Covivio a mis en place les 8 mesures de prévention des risques de corruption et de trafic d'influence régies par la loi Sapin 2.

1) Cartographie des risques de corruption

Pierre angulaire du dispositif de prévention des risques de corruption, la cartographie des risques de corruption de Covivio est actualisée régulièrement afin de tenir compte de l'évolution des activités du Groupe. Elle a été mise à jour en 2024. Les recommandations issues de la cartographie sont mises en œuvre à l'échelle européenne par les *Compliance Officers* et font l'objet d'un suivi régulier par le Comité d'Audit ainsi que par les Comités de Direction de chaque pays.

2) 3) Procédures d'évaluation de la situation des clients et des fournisseurs et procédures de Contrôle comptable

Au regard des risques majeurs identifiés par la cartographie, Covivio porte une attention particulière à la probité de ses principaux clients et fournisseurs, en diligentant des analyses adaptées, et met en place un contrôle comptable spécifique visant à détecter d'éventuels actes de fraude et de corruption

dans ses comptes. Par ailleurs, les opérations jugées sensibles telles que les acquisitions, ventes d'immeubles ou de sociétés, les travaux de construction ou rénovation, sont encadrées par des procédures adéquates, notamment en ce qui concerne la connaissance des intermédiaires. Covivio utilise une plateforme dédiée (en complément d'EcoVadis, ESRS S2, section 3.3.2.5.1) pour réaliser une vérification préalable des fournisseurs identifiés comme étant à risque par la cartographie des risques de corruption. Cette plateforme analyse la probité des sociétés concernées, des représentants légaux et de leurs filiales. Cette analyse recense les potentielles sanctions à l'international, toute presse négative et indique les personnes politiquement exposées.

4) 5) Code de conduite et régime disciplinaire

La Charte Éthique de Covivio a été actualisée conformément aux exigences de la loi Sapin 2 afin de tenir lieu de Code de conduite. En France, elle est annexée au Règlement Intérieur de l'entreprise ; elle revêt une force obligatoire similaire en Allemagne et en Italie. Le non-respect des dispositions qu'elle contient, et plus particulièrement tout acte de corruption ou de trafic d'influence avéré, donnerait lieu à des sanctions strictes pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat de la personne en cause.

6) Le dispositif d'alerte

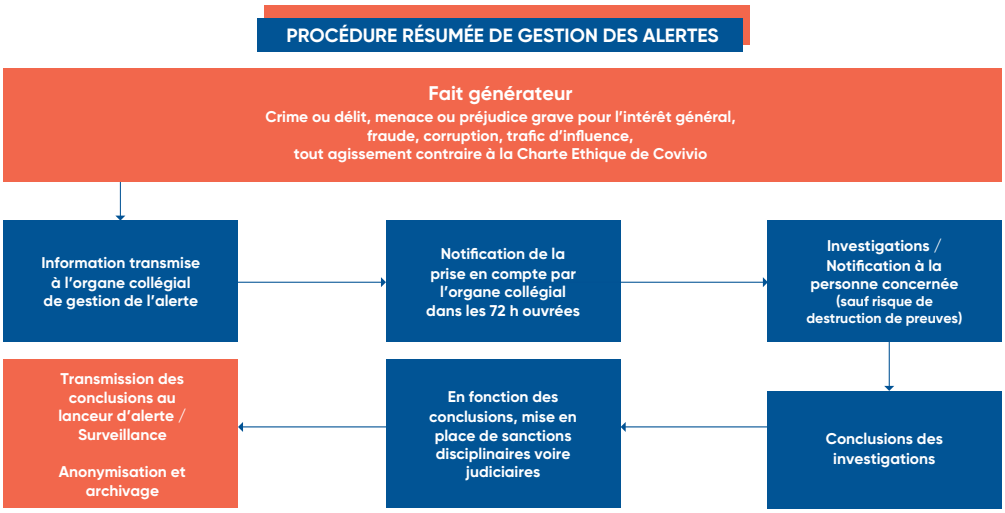
Covivio s'est doté d'un dispositif d'alerte interne dès 2015. Son fonctionnement a été amendé afin de tenir compte des dispositions de la loi Sapin 2. Les faits susceptibles d'être couverts par l'alerte sont multiples : crime ou délit, violation grave et manifeste d'une réglementation nationale ou internationale, menace ou préjudice graves pour l'intérêt général. Elle permet également à toute partie prenante 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, lutte contre les discriminations et le harcèlement au travail. Le dispositif d'alerte est mis à la disposition des collaborateurs du Groupe ainsi que l'ensemble des parties prenantes. Il 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* le site Internet de Covivio et la mention qui est faite dans la Charte Achats Responsables (ESRS S2, section 3.3.2.2.1) mise en place en France. Fin 2023, une nouvelle plateforme Whistleblowing a été mise en place en France, en Allemagne et en Italie.

Covivio s'engage à protéger le lanceur d'alerte :

- *via* le maintien de la confidentialité de son identité ;
- 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.

La plateforme Whistleblowing permet également de signaler anonymement tout comportement répréhensible. Ces alertes sont traitées si la gravité des faits mentionnés est établie et que des éléments factuels sont suffisamment détaillés. La procédure d'alerte a été mise en jour en 2024 pour tenir compte de l'évolution de la Réglementation visant à renforcer la protection du lanceur d'alerte. Après clôture de l'enquête interne liée à l'alerte, et dans l'hypothèse où celle-ci n'aurait donné lieu à aucune poursuite judiciaire et/ou disciplinaire, Covivio rend anonyme l'ensemble des données recueillies dans un délai de 2 mois et ne conserve qu'un dossier Excel dans lequel ne figure aucune donnée personnelle. Ce dossier a pour seul objectif l'analyse du dispositif. En 2024, aucune alerte a été lancée dans le cadre de ce dispositif.

Procédure résumée de gestion des alertes



C'est l'organe collégial de l'alerte qui diligente l'enquête. Il s'agit d'un organe interne à Covivio qui constitue le premier palier de signalement. Il est indépendant. Il garantit tant la confidentialité de l'identité du lanceur d'alerte que celle de la personne mise en cause. Il a un devoir de confidentialité quant aux informations qui lui sont transmises. Il peut être saisi par tout moyen à la convenance des collaborateurs mais également des tiers (prestataires de services, partenaires commerciaux, fournisseurs, clients…), notamment par la plateforme. L'organe collégial de Covivio est composé des personnes suivantes : le Secrétaire Général et la Directrice de l'Audit et du Contrôle Internes, qui peuvent s'adjoindre toutes personnes utiles pour mener leurs diligences.

7) Formation des collaborateurs

La Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes a mis en place des formations régulières et obligatoires, délivrées à l'ensemble des collaborateurs. Ces formations, appelées « Matinales du Process », portent notamment sur le respect des règles en matière de cybersécurité et de protection des données, la sensibilisation aux principes énoncés dans la Charte Éthique (lutte contre la corruption et le trafic d'influence, politique du Groupe en matière de cadeaux et d'invitations, système d'alerte) et le rappel des procédures. Cette pratique, initiée en France, a été généralisée à l'ensemble des collaborateurs du Groupe en Europe. La Charte Éthique est également remise à chaque nouveau collaborateur dès son arrivée dans le Groupe.

8) Dispositif de contrôle et d'évaluation des mesures mises en œuvre

La Direction de l'Audit réalise des contrôles réguliers du bon déploiement des mesures de prévention des risques de corruption dans le cadre des plans annuels d'audit validés par le Comité d'Audit.

Prévention des risques de fraude

Dans le respect de la réglementation et des dispositions du 10e principe du Pacte Mondial, Covivio veille à l'application de son dispositif de prévention des risques en matière de fraude, de corruption et d'infractions assimilées, tel le trafic d'influence. La séparation entre les opérations d'ordonnancement (la commande) et de lancement (le règlement) ainsi que les procédures liées aux seuils de mise en concurrence réduisent significativement les risques de fraude. Lors des « Matinales du Process », la société sensibilise les collaborateurs 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. 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.

S'assurer d'une concurrence loyale

Covivio et ses filiales, dans l'exercice de leurs activités, et plus particulièrement lors des processus de vente, d'acquisition et de réalisation de travaux, entendent se conformer aux dispositions prévues en matière de concurrence par les réglementations en place dans chaque pays. La société a donc mis en place des procédures adaptées : ainsi, la mise en concurrence est obligatoire à partir de certains seuils d'affaires, et les procédures mises en place et validées par la Direction Générale fixent le cadre dans lequel les appels d'offres doivent être effectués. En fonction des montants et types d'opérations, la consultation de plusieurs entreprises doit être effectuée. De la même façon, une procédure d'ouverture de plis avec participation d'au moins deux collaborateurs et rédaction d'un procès-verbal d'ouverture de plis, a été mise en place lors de certains appels d'offres, afin de s'assurer de la plus grande transparence et mise en concurrence. Des audits sont réalisés régulièrement afin de contrôler le respect des procédures internes en la matière. 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.

Lutte anti-blanchiment

En tant que professionnel de l'immobilier, Covivio est assujetti 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, Covivio 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 (LBC/FT), adapté aux spécificités légales et réglementaires nationales, sous la forme d'une procédure qui recense et décrit les actions à mener par les collaborateurs en charge des opérations concernées. Le *Group Compliance Officer* ainsi que la Directrice Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes sont Responsables « LBC/FT » et Correspondants et Déclarants TRACFIN. Le dispositif repose sur la vigilance dès l'entrée en relation d'affaires et à l'égard des tiers concernés. La mise en place du dispositif LCB/FT est soutenue par des campagnes de formations régulières lors des « Matinales du Process ».

3.4.2.5 Formation en lien avec la conduite des affaires

Dans le cadre du respect des obligations de la loi Hoguet qui réglemente les conditions d'exercice des professions immobilières, Covivio organise des formations destinées aux collaborateurs concernés. Il s'agit des détenteurs de la carte gestion et/ou transaction ou titulaires d'attestations loi Hoguet. En 2024, les 28 personnes concernées par cette obligation ont ainsi suivi des formations. Celles-ci représentent un volume de 42 heures réparti sur 3 ans et comportent notamment des modules sur l'éthique des affaires.

Covivio propose à l'ensemble des collaborateurs du Groupe de participer à des actions de sensibilisation ou formations aux risques cyber, leur rappelant les bonnes pratiques et comportements à adopter. Pour s'assurer que ces actions portent leurs fruits, des tests de phishing sont organisés régulièrement en interne.

Les sites intranet déployés en France, Allemagne et Italie permettent à l'ensemble des collaborateurs d'accéder facilement à l'intégralité des chartes, règlements et procédures en cours. En complément, des sessions de formation en présentiel (« Matinales du process ») sont organisées en France et en Italie pour l'ensemble des collaborateurs, au cours desquelles sont rappelés les bonnes pratiques ainsi que les liens pour retrouver la documentation et les procédures. En Allemagne, les formations sur l'éthique et la compliance sont réalisées *via* 4 modules de @-learning, obligatoires pour l'ensemble des collaborateurs dès leur arrivée dans le Groupe. Ces modules présentent notamment le dispositif anti-corruption et financement du terrorisme et le module d'alerte mis en place dans le Groupe. Ces @-learning sont réalisés tous les deux ans.

3.4.2.6 Description des fonctions les plus à risque en matière de corruption

La cartographie des risques de corruption a permis de faire ressortir les principales fonctions jugées les plus à risque. Il s'agit des fonctions en charge des travaux et marchés de travaux lors de la sélection des fournisseurs et entreprises, ainsi que les fonctions et collaborateurs en charge des relations publiques et relations institutionnelles qui interviennent lors des demandes administratives auprès des autorités.

Ces fonctions font l'objet de procédures strictes afin d'avoir une bonne maîtrise de ces risques. De plus des contrôles et audits sont réalisés régulièrement pour assurer un bon respect des process.

Lors des « Matinales du Process », la société sensibilise les collaborateurs en charge des transactions au risque de fraude et de corruption, et leur rappelle le niveau de « tolérance zéro » appliqué au sein du Groupe.

3.4.2.7 Exigence de données complémentaires CSRD (G1-1)

Traitement des déclarations d'incidents	En application avec la procédure mentionnée ci-dessus, Covivio s'engage à enquêter rapidement, indépendamment et objectivement sur les incidents liés à la conduite des affaires
Bien-être animal	Cet enjeu n'est pas ressorti dans l'analyse de double matérialité compte tenu des activités de Covivio. Toutefois, ce sujet est souvent intégré par les exploitants hôteliers dans le cadre de démarches plus globales liées à l'alimentation responsable. C'est notamment le cas avec la mise en œuvre du label Green Key que Covivio Hotels déploie sur l'ensemble de ses hôtels en gestion directe
Exigences légales en matière de protection des lanceurs d'alerte	Covivio applique les dispositions de la loi n°2022-401 du 21 mars 2022 visant à améliorer la protection des lanceurs d'alerte, qui ont été intégrées à la nouvelle procédure d'alerte de Covivio lancée en janvier 2024.

3.4.3 Chaîne d'approvisionnement et pratiques de paiement (G1-2)

3.4.3.1 Politiques visant à prévenir les retards de paiement

La Charte Achats Responsables de Covivio promeut une relation responsable avec ses partenaires commerciaux. Cette charte s'appuie sur les principes du Pacte Mondial des Nations Unies, de la Charte de la Diversité, de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) et promeut les valeurs éthiques de Covivio. Ces dernières visent notamment au respect des délais de paiement des fournisseurs et conseils, à la lutte contre la corruption et le trafic d'influence, le blanchiment d'argent ainsi que les pratiques anticoncurrentielles, à la limitation de la dépendance économique et la prévention des conflits d'intérêts.

3.4.3.2 Politiques d'Achats Responsables

Tout au long du cycle de vie de ses actifs (conception, exploitation, déconstruction), Covivio est engagé à toujours privilégier des fournisseurs et conseils enclins à :

- améliorer la performance environnementale (énergie, carbone, biodiversité) des actifs en construction, rénovation, gestion ou occupés par les équipes de Covivio, à travers les produits ou services proposés ;
- favoriser les actions sociales et sociétales ;
- démontrer une attitude exemplaire en termes de probité ;
- contribuer à la maîtrise des charges budgétaires en évaluant, outre les coûts directs, les coûts indirects des produits ou services proposés.

Outre sa Charte Achats Responsables, Covivio bénéficie d'une évaluation de la performance RSE des fournisseurs *via* l'évaluation EcoVadis.

Le détail des engagements de Covivio dans les choix, les exigences et la qualité des relations avec ses fournisseurs sont détaillés dans la Charte Achats Responsables, présentée dans l'ESRS S2 (3.3.2.5).

3.4.4 Prévention des risques de corruption et de versement de pots-de-vin (G1-3)

Dans le respect de la réglementation et des dispositions du 10e principe du Pacte Mondial, Covivio a renforcé son dispositif de prévention des risques en matière de fraude, de corruption et d'infractions assimilées, tel le trafic d'influence.

La lutte contre la corruption et le versement de pots-de-vin est totalement incluse dans les principes de la Charte Éthique de Covivio. Les 8 mesures de prévention des risques de corruption et de trafic d'influence régies par la loi Sapin 2 sont détaillées à l'ESRS G1, section 3.4.2.4.

Gestion des alertes

En cas d'alerte, c'est l'organe collégial de l'alerte qui diligente l'enquête (cf. ci-dessus). Après avoir investigué, et au regard des preuves en sa possession, l'organe collégial conclut si les allégations sont fondées ou non.

En cas d'allégations non fondées, l'organe collégial supprimera dans un délai maximum de deux mois tous les documents ayant servi à son enquête et ne conservera qu'un dossier Excel dans lequel aucun nom n'apparaîtra, sauf en cas d'action judiciaire. Ce dossier aura pour seul objectif l'analyse du dispositif. La personne qui fait l'objet d'une alerte ne peut en aucun cas obtenir communication de l'identité du lanceur d'alerte, sur le fondement de son droit d'accès. L'organe collégial archive immédiatement après la clôture de l'enquête les données rendues anonymes pour un traitement statistique.

Si les allégations sont fondées, des sanctions disciplinaires voire judiciaires sont mises en place avec le support de la Direction des Ressources Humaines et les autorités judiciaires compétentes le cas échéant.

Formation

Des formations régulières et obligatoires appelées « Matinales du Process », délivrées à 100 % des collaborateurs, les mettent en garde contre la corruption et le versement de pots-de-vin. Elles sont détaillées à la section G1-1 (3.4.2.3). À ces occasions, il est rappelé le niveau de « tolérance zéro » applicable au sein du Groupe. Une attention particulière est apportée aux collaborateurs en charge des transactions susceptibles de présenter un risque de fraude ou de corruption. C'est la Direction « Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes », dont la Directrice est directement rattachée hiérarchiquement au Directeur Général du Groupe, qui organise et anime la formation contre la corruption ou le versement de pots-de-vin.

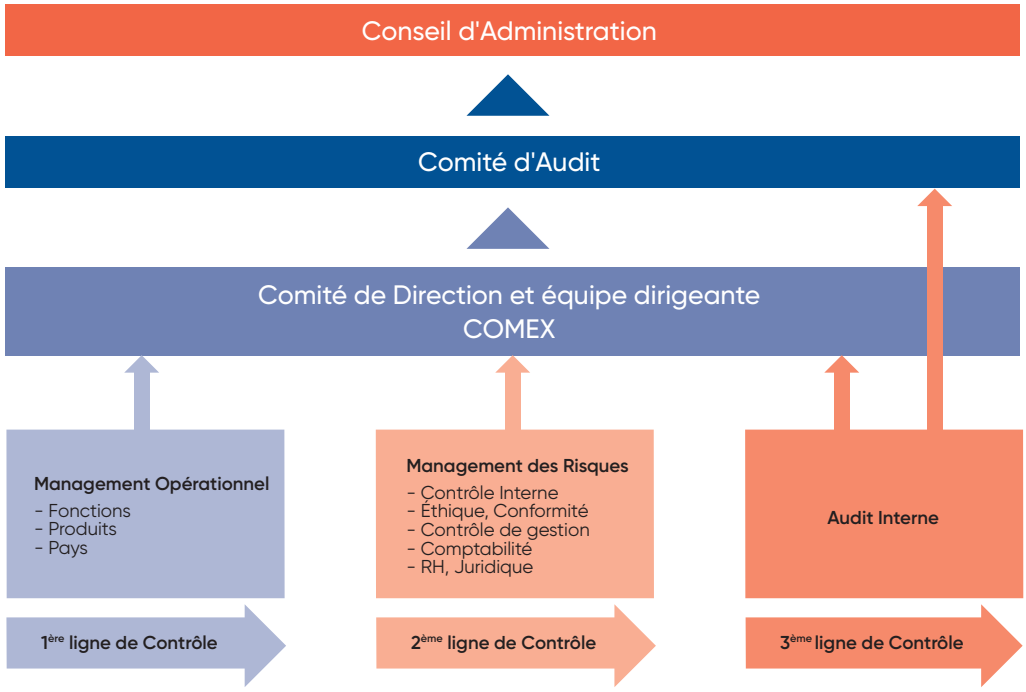
En outre, la Charte Éthique de Covivio est remise à chaque nouveau collaborateur, dès son arrivée dans le Groupe.

3.4.5 Indicateurs liés à la conduite des affaires (G1-4)

3.4.5.1 Plan d'action et ressources

Niveaux de contrôle et intervenants

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



En complément de la cartographie générale des risques et des analyses spécifiques effectuées annuellement sur certains sujets pouvant présenter des risques particuliers (tels que les risques Cyber, les risques Fraude et Corruption et les risques RSE), le Conseil d'Administration a procédé, au cours de l'exercice 2024, à la revue des plans d'actions mis en place pour les principaux risques identifiés et a validé la politique de gestion des risques et le plan d'audit 2025.

Plan d'action

Actions mises en œuvre	Horizon de temps considéré	Public concerné	Ressources allouées
Charte Éthique	Mise à jour selon les évolutions de la réglementation et des politiques de Covivio	Ensemble des salariés et relations contractuelles	Direction Risques, ACI Déontologue *Compliance Officer* Direction Générale Plateforme Whistleblowing
Formation	Formation *a minima* tous les deux ans	Ensemble des salariés	Direction Risques, ACI Si besoin intervenant externe Plateforme *e-learning* Edflex
Achats Responsables	Permanents : Appels d'offres et lors des signatures contrats	Fournisseurs > 200 K€ (50 K€ sur dépenses *corporate*) Tous les salariés acheteurs	Direction du Développement Durable EcoVadis Altares
KYC (vérification de l'identité et l'intégrité des clients)	À chaque signature	Locataires, acquéreurs, vendeurs lors des acquisitions et ventes d'actifs.	Compliance Plateforme de probité
Procédures	Mise à jour selon les évolutions de la réglementation ou d'organisation de Covivio	Ensemble des salariés et relations contractuelles	Direction Risques, ACI

Compte tenu de l'absence d'infraction aux principes de la Charte Éthique, aucune mesure de remédiation n'a été mise en œuvre. Pour rappel, 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.

3.4.5.2 Métriques

Suivi des infractions

	2023	2024
Nombre de condamnations pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption	0 Aucune condamnation	0 Aucune condamnation
Montant des amendes pour infraction à la législation sur la lutte contre la corruption et les actes de corruption	0 Aucune amende	0 Aucune amende
Nombre total des cas avérés de corruption ou de versement de pots-de-vin	0 Aucun cas de corruption	0 Aucun cas de corruption
Informations sur la nature des cas avérés de corruption ou de versement de pots-de-vin	Non applicable	Non applicable
Nombre de cas avérés ayant entraîné le renvoi ou la sanction de travailleurs pour corruption ou versement de pots-de-vin	0 Aucun cas	0 Aucun cas
Nombre de cas avérés relatifs à des contrats avec des partenaires commerciaux qui ont été résiliés ou non renouvelés en raison de violations liées à la corruption ou au versement de pots-de-vin	0 Aucun cas	0 Aucun cas
Informations sur les détails des affaires judiciaires publiques concernant la corruption ou le versement de pots-de-vin intentées contre l'entreprise et ses propres travailleurs et sur les résultats de ces affaires	0 Non applicable	0 Non applicable

3.4.6 Représentation d'intérêts et *lobbying* (G1-5)

Covivio bénéficie d'une procédure spécifique venant encadrer les activités suivantes :

- participation des sociétés à des opérations de dons (y compris sponsoring, mécénat), adhésions ou contributions à des associations professionnelles, non professionnelles ou à des fondations ;
- opérations de lobbying (représentation d'intérêt)/Relations Publiques dans l'hypothèse d'un recours à un cabinet spécialisé.

Cette procédure rappelle notamment le principe selon lequel, tout en respectant les engagements de ceux de ses collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer –à titre privé– à la vie publique, Covivio ne finance aucun agent public, parti politique, titulaire de mandat public ou candidat à un tel mandat, ni aucune organisation syndicale ou religieuse qui ne serait pas reconnue d'intérêt général.

Les opérations de dons, mécénat, sponsoring ou assimilées liées à l'égalité des chances ont vocation à être effectuées *via* la Fondation d'entreprise créée en 2020. Toute autre action est centralisée par la Direction de la Communication, qui soumet la demande au *Compliance Officer* en vue de la réalisation des diligences préalables à la validation *in fine* du projet par la Direction Générale.

L'adhésion à des associations professionnelles par les collaborateurs de Covivio (et dont la cotisation est prise en charge par la société) fait également l'objet de processus internes de validation. Le *Compliance Officer* peut être sollicité pour diligenter une enquête de probité préalable.

Covivio Développement, filiale de Covivio, intervient pour les projets de bureaux et d'hôtels situés en France. Cette filiale étant amenée à travailler avec des collectivités locales, elle reporte ses échanges sur le Répertoire des Représentants d'Intérêts tenu par la Haute Autorité pour la Transparence de la Vie Publique (HATVP) et ceci conformément à la réglementation.

Covivio peut également adhérer à des associations professionnelles réalisant des activités de représentation d'intérêt, ou encore faire appel ponctuellement à des cabinets spécialisés qui font l'objet d'une vigilance particulière et dont le recours est strictement encadré par les procédures de Covivio.

Ainsi, toute demande de recours à un tel cabinet est adressée au Directeur des Relations Institutionnelles, lequel, avec l'appui du *Compliance Officer*, procède aux diligences suivantes :

- il vérifie l'adhésion du Cabinet spécialisé aux règles et principes éthiques édictés par la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique ;
- il obtient de ce Cabinet envisagé tout document attestant du respect de ces règles, notamment *via* la signature d'une Charte de Déontologie (exemple : Charte de l'Association Française des Conseils en Lobbying et Affaires Publiques) ;
- il vérifie le bon enregistrement du Cabinet au Répertoire des Représentants d'intérêts mis à disposition de la Haute autorité pour la Transparence de la Vie Publique ;
- il formalise, dans le cadre de l'établissement du contrat, les missions du Cabinet et établit une structure de rémunération basée sur un taux horaire : rapports d'activités écrits et comptes-rendus de rendez-vous formels ;
- il s'assure que le contrat devra notamment rappeler les obligations stipulées par l'article 18-5 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, et plus particulièrement l'interdiction de :
  - offrir un quelconque présent à un agent public, à l'un de ses proches ou de ses mandataires, quel qu'en soit le montant ;
  - rémunérer un responsable public pour le faire intervenir dans un colloque ;
  - essayer d'obtenir des informations par des moyens frauduleux ;
  - vendre les informations ou les documents qu'il obtient auprès d'un responsable public.

S'il le juge nécessaire, le *Compliance Officer* pourra diligenter une enquête de probité du Cabinet envisagé dont il remettra les résultats à la Direction Générale, seule instance habilitée à signer ce type de contrats.

Aucun des membres du Conseil d'Administration de Covivio n'a antérieurement, dans les deux années de sa nomination, occupé un poste analogue dans l'administration publique. Les CV des Administrateurs sont reportés à la section 5.3.2.1.3 du présent document d'enregistrement universel.

Implication dans des organisations nationales ou internationales

Covivio en tant que Groupe et pour le compte de ses filiales (Hôtels, Développement…) contribue activement à la politique publique du bâtiment par ses engagements forts au sein de groupes de travail et associations professionnelles. Covivio est membre de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI), 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 Conseil d'Administration de l'association Orée, du Bureau du Plan Bâtiment Durable, et animateur du Groupe Professionnel Sustainability de la RICS France. L'implication de Covivio dans différents groupes de travail en lien avec des associations (Alliance HQE-GBC, Orée, SBA-Smart Building Alliance…) et auprès d'organismes scientifiques (Politecnico di Milano…), sa participation à des études (Palladio, IFPEB…), sa qualité de supporter de TCFD et TNFD et son engagement auprès du Pacte Mondial ou de la Charte de la Diversité par exemple, témoignent de la contribution forte du Groupe en faveur de l'immobilier durable.

	2023	2024	Observations
Contributions politiques financières ou en nature	0 Aucune	0 Aucune	Covivio ne soutient aucun parti politique
Montant des dépenses directes de *lobbying* interne et externe	0	0	Déclaration des contacts élus dans un registre annuel
Montant payé pour l'adhésion aux associations de *lobbying*	184 K€	184 K€	Limité à des associations professionnelles : Afep, FEI et EPRA
Description de la manière dont la valeur monétaire des contributions en nature est estimée	Sans objet	Sans objet	Covivio ne soutient aucun parti politique

3.4.7 Délais de paiement des fournisseurs (G1-6)

Conscient de l'impact des pratiques de paiement sur la santé financière de ses fournisseurs, et en particulier des plus petites structures, Covivio s'attache à observer les délais de paiement convenus contractuellement. Ses procédures de paiement sont organisées dans le respect des dispositions de la loi de modernisation de l'économie, dite LME du 4 août 2008, qui réglemente les délais de paiement. Ces derniers sont explicités à la section 1.4.1.7. Les données présentées ci-dessous couvrent uniquement le périmètre français de Covivio Hotels et non la totalité du périmètre Covivio Hotels.

Métriques sur les délais de paiement en 2024	Allemagne	Italie	France	Observations
Nombre moyen de jours pour payer une facture à partir de la date où le délai de paiement contractuel ou légal commence à être calculé	21 jours	20 jours	22 jours	Section 1.4.1.7
Description des conditions de paiement standard de l'entreprise en nombre de jours par principale catégorie de fournisseurs	Pour les services de construction : 21 jours. Pour les services non liés à la construction 30 jours	Conditions de paiement Groupe : virement bancaire à 30 jours. Exception pour les « fluides » (conseil, électricité, autres services) : possibilité de prélèvement automatique	Conditions de règlement Groupe : virement à 30 jours. Exception pour les « fluides » (EDF, Orange…) : prélèvement possible	Section 1.4.1.7
Pourcentage de paiements conformes aux conditions de paiement standard	89 % dans les 30 jours (date de réception) -> présentant tous les types de conditions de paiement	54,5 % des factures sont payées dans les 30 jours (date de réception)	86 % des factures sont réglées à 30 jours ou moins (date de réception)	Section 1.4.1.7
Nombre de procédures judiciaires en cours pour retards de paiement	12	3	Aucune	Section 1.4.1.7

3.5 Performance RSE

3.5.1 Tableaux de concordance

3.5.1.1 Tableaux multi-référentiels

Les ESRS matériels pour Covivio sont présentés dans l'ESRS 2, section 3.1.2.3.3

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	ISSB STANDARDS	TNFD	ODD
ESRS 2	**GOV-1** 3.1.2.2.1 3.1.2.2.2	**Gov-Board, Gov-Select**	2-9, 2-10	S2.6(a), (b) S1.21(b)	Governance A, Governance B	
	GOV-2 3.1.2.2.2		2-16, 2-24		Governance A, Governance B, Governance C	
	GOV-3 3.1.2.2.4		2-19, 2-20	S2.6(a) (v), S1.21(b), S2.22(b)(i), (ii) S2.29(g)(i), (ii)	Governance A	
	GOV-4 3.1.2.2.5		2-23		Governance C	
	GOV-5 3.1.2.2.5		2-14		Governance A	
	BP-1		2-2, 3-1			
	BP-2		2-4	S2.10(d)		
	SBM-1 3.1.2.3.1		2-6, 2-7, 2-22, 3-3		Risk and impact management (ii)	
	SBM-2 3.1.2.3.2		2-12, 2-29		Governance C	
	SBM-3 3.1.2.3.3		3-2, 3-3, 201-2, 306-1	S2.10(a), (c), S2.13(a), (b), S2.14(a), S2.15(a), (b), S2.16(a), (b), (c), (d), S2.25(b)	Governance C, Strategy A-D Risk and impact management (ii), Metrics and targets B	
	IRO-1 3.1.2.4.1		2-14, 3-1	S2.25(a), (b), (c)	Governance B-C Strategy A/D Risk and impact management A (i), (ii), B, C	
	MDR-A 3.1.2.5			S2.14(a), (c), S2.25(a)(v)	Strategy B, C, Metrics and targets B	
	MDR-M 3.1.2.5				Metrics and targets A-B	
	MDR-P 3.1.2.5				Governance B, C, Strategy B, Metrics and targets B	
	MDR-T 3.1.2.5			S2.29(a)(iii)(1–3), S1.50(c), S2.33, S2.B67, S2.33, S2.34, S2.35	Strategy B, Metrics and targets C	
Enjeux Sectoriel		**Cert-Tot**				

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	ISSB STANDARDS	TNFD	ODD
E1 Changement climatique	**E1-1** 3.2.1.1		201-2	S2.10(b), S2.14(a), (c), S2.22(a), (b) S1.23, S1.B42(c), S2.25(a), (b), S2.29(e)	Strategy B, Metrics and targets C	
	E1-2 3.2.1.2		3-3	S2.25(a), (b), S2.33(e), (g), S2.36(a), (b)	Strategy B, Risk and impact management B	
	E1-3 3.2.1.3		3-3, 305-5	S2.14(a), (b)	Strategy B, C	
	E1-4 3.2.1.4		3-3, 305-1, 305-2, 305-3, 305-5	S2.14(a)(ii-iii), S2.33, S2.34(a), S2.36(a), (b), (d)	Strategy B	
	E1-5 3.2.1.5	**Elec-Abs, Elec-LfL, DH&C-Abs, DH&C-LfL, Fuels-Abs, Fuels-LfL, Energy-Int**	302-1, 302-3, 302-4, 302-5	S2.29(a)(i)(3), S2.B38-B57, S2.29(a)(ii), (iii)(1–3), S2.B19		
	E1-6 3.2.1.6	**GHG-Dir-Abs, GHG-Indir-Abs, GHG-Int**	305-1, 305-2, 305-3	S2.29(a), S2.B38–B57, S2.29(a), S2.B30, S2.B31, S2.B32, S2.B56(a), (b), S2.B34		
	E1-7 3.2.1.7			S2.36(e)		
	E1-8 3.2.1.8			S2.29(f), S2.36(e)(iii)		
	E1-9 3.2.1.9		201-2	S2.25(b), S2.29(b-d)		
E2 Pollution	**E2-1** 3.2.2.2		3-3		Strategy B, Risk and impact management B	
	E2-2 3.2.2.4		3-3		Strategy B, Strategy C	
	E2-3 3.2.2.5		3-3, 303-2		Strategy B, Metrics and targets C	
	E2-4 3.2.2.6				Metrics and targets B	
	E2-6 3.2.2.6				Strategy B-C, Metrics and targets A	
E3 Ressources hydriques et marines	**E3-1** 3.2.3.2		3-3		Strategy B, Risk and impact management B	
	E3-2 3.2.3.3		3-3, 303-1, 303-4		Strategy B-C, Metrics and targets C	
	E3-4 3.2.3.4	**Water-Abs, Water-LfL, Water-Int**	3-3, 303-3, 303-5		Metrics and targets B	
	E3-5 NA				Strategy B, Metrics and targets A	
E4 Biodiversité et écosystème	**E4-1** 3.2.4.1		3-3		Strategy C	
	E4-2 3.2.4.2		3-3		Governance C, Risk and impact management B	
	E4-3 3.2.4.3		3-3, 304-3		Governance C, Strategy C	
	E4-4 3.2.4.4		3-3, 304-3		Metrics and targets C	
	E4-5 3.2.4.5		304-1, 304-2, 304-4		Metrics and targets B	

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	ISSB STANDARDS	TNFD	ODD
E5 **Économie circulaire**	**E5-1** 3.2.5.2		3-3		Risk and impact management B	
	E5-2 3.2.5.3		3-3, 306-2		Strategy C	
	E5-3 3.2.5.4		3-3		Metrics and targets C	
	E5-4 3.2.5.4.3		301-1, 301-2, 306-1		Metrics and targets B	
	E5-5 3.2.5.5	**Waste-Abs,** **Waste-LfL**	306-2, 306-3, 306-4, 306-5		Metrics and targets B	
S1 **Effectifs propres**	**S1-1** 3.3.1.1	**Diversity-Emp,** **Emp-Turnover**	2-23, 2-25, 2-29, 3-3, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 404-2, 405-1, 407-1, 408-1, 409-1			
	S1-2 3.3.1.3		2-29, 3-3, 402-1, 407-1			
	S1-3 3.3.1.3.2		2-25, 2-26, 403-2			
	S1-4 3.3.1.4.1		2-24, 3-3, 403-1, 403-9, 403-10			
	S1-5 3.3.1.5		3-3			
	S1-6 3.3.1.5.2.a	**Diversity-Emp,** **Diversity-Pay,** **Emp-Training,** **Emp-Dev,** **Emp-Turnover,** **H&S-Emp**	2-7, 401-1, 403-2, 403-9, 403-10, 404-1, 404-3, 405-1, 405-2			
	S1-7 3.3.1.5.7		2-8			
	S1-8 3.3.1.5.7		2-30			
	S1-10 3.3.1.5.3		202-1			
	S1-11 3.3.1.5.4		403-3			
	S1-14 3.3.1.5.7		403-3, 403-8			
	S1-15 3.3.1.5.5		401-3			
	S1-16 3.3.1.5.2.a		2-21, 405-2			
	S1-17 3.3.1.5.6		2-27, 406-1			
S2 **Travailleurs de la chaîne de valeur**	**SBM-3** 3.3.2.1		408-1, 409-1			
	S2-1 3.3.2.2		2-23, 2-25, 2-29, 3-3			
	S2-2 3.3.2.3		2-29, 3-3			
	S2-3 3.3.2.4		2-25, 2-26			
	S2-4 3.3.2.5		2-24, 3-3, 308-1, 403-7, 414-1			
	S2-5 3.3.2.6		3-3			

ESRS	DR CSRD	EPRA	GRI	ISSB STANDARDS	TNFD	ODD
S3 Communautés affectées	**SBM-3** 3.3.3.1		203-2, 204-1, 411-1, 413-2		Governance C	
	S3-1 3.3.3.2		2-23, 2-25, 2-29, 3-3, 203-1, 413-1		Governance C	
	S3-2 3.3.3.3	**Comty-Eng**	2-29, 3-3			
	S3-3 3.3.3.4		2-25, 2-26			
	S3-4 3.3.3.5		2-24, 2-25, 3-3		Strategy B	
	S3-5 3.3.3.6		3-3			
S4 Consommateurs et utilisateurs finaux	**S4-1** 3.3.4.2	**H&S-Asset, H&S-Comp**	2-23, 2-25, 2-29, 3-3			
	S4-2 3.3.4.3		2-29, 3-3			
	S4-3 3.3.4.4		2-25, 2-26, 418-1			
	S4-4 3.3.4.5		2-24, 2-25, 3-3, 416-1			
	S4-5 3.3.4.6		3-3			
G1 Conduite des affaires	**GOV-1** 3.4.1	**Gov-COI**	2-9, 2-12, 2-15, 405-1			
	G1-1 3.4.2		2-13, 2-16, 2-23, 2-24, 2-26, 3-3, 206-1			
	G1-2 3.4.3		3-3		Strategy B	
	G1-3 3.4.4		2-26, 3-3, 205-2			
	G1-4 3.4.5		2-27, 205-3			
	G1-5 3.4.6		2-28, 3-3, 415-1			
Chap 2			2-17, 2-18			
Chap 5			2-11			

3.5.1.2 Index SASB – Real Estate Standard

Sustainability Disclosure Topics & Accounting metrics

Topic	Accounting Metric	Category	Unit of Measure	Code	Offices/ France	Offices/ Italy	Residential/ Germany	Hotels/ Europe	Group
Energy Management	Energy consumption data coverage as a percentage of total floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-130a.1	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5
	Total energy consumed by portfolio area with data coverage, percentage grid electricity, and percentage renewable, by property subsector	Quantitative	kWh, %	IF-RE-130a.2	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5
	Like-for-like percentage change in energy consumption for the portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-130a.3	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5.
	Percentage of eligible portfolio that has an energy rating and is certified to energy performance standards, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-130a.4	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5	3.2.1.5
	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	3.2.1.1.2.a 3. 2.1.1.3	3.2.1.1.2.a 3. 2.1.1.3	3.2.1.1.2.a 3. 2.1.1.3	3.2.1.1.2.a 3.2. 1.1.3	3.2.1.1.2.a 3. 2.1.1.3
Water Management	Water withdrawal data coverage as a percentage of total floor area and floor area in regions with High or Extremely High Baseline Water Stress, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-140a.1	3.2.3.4.1	3.2.3.4.1	3.2.3.4.1	3.2.1.5	3.2.3.4.1
	Total water withdrawn by portfolio area with data coverage and percentage in regions with High or Extremely High Baseline Water stress, by property subsector	Quantitative	m^3, %	IF-RE-140a.2	3.2.3.4.1	3.2.3.4.1	3.2.3.4.1	3.2.1.5	3.2.3.4.1
	Like-for-like percentage change in water withdrawn for portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-140a.3	3.2.3.4.1	3.2.3.4.1	3.2.3.4.1	3.2.1.5	3.2.3.4.1
	Description of water management risks and discussion of strategies and practices to mitigate those risks	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-140a.4	3.2.3.1	3.2.3.1	3.2.3.1	3.2.1.5	3.2.3.1
Management of tenant sustainability impacts	Percentage of new leases that contain a cost recovery clause for resource efficiency-related capital improvements and associated leased floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area, m^2	IF-RE-410a.1	Depending on local regulation and on the types of leases				
	Percentage of tenants that are separately metered or submetered for grid electricity consumption and water withdrawals, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-410a.2	3.2.1.1.2.a 3. 2.1.1.3	3.2.1.1.2.a 3. 2.1.1.3	3.2.1.1.2.a 3. 2.1.1.3	N.A.	N.A.
	Discussion of approach to measuring, incentivizing, and improving sustainability impacts of tenants	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-410a.3					3.3.4.5
Climate change adaptation	Area of properties located in 100-year flood zones, by property subsector	Quantitative	m^2	IF-RE-450a.1					3.2.1.1.12
	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					3.2.1.1.12

Activity Metric	Category	Unit of Measure	Code	France Offices	Italy Offices	Germany Offices	Germany Residential	Hotels in Europe	Group
Number of assets, by property subsector	Quantitative	Number	IF-RE-000.A	86	66	19	41 000 units	283	454 & 41 000 residential units
Leasable floor area, by property subsector (incl. dev and land plots)	Quantitative	m^2	IF-RE-000.A	939 936	618 065	364 644	2 591 023	39 500 rooms	4 513 668 m^2 & 39 500 rooms
Percentage of indirectly managed assets, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-000.C	65 %	78 %	0 %	0 %	66 %	N/A
Average occupancy rate, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-000.C	96,3 %	97,4 %	87,9 %	99,2 %	100 %	97,2 %

3.5.1.3 Tableau : Risques environnementaux, probabilité d'occurrence, niveau d'impact

Forces et faiblesses de Covivio pour y faire face et axes de la stratégie associés

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario (Sc.)	Niveau d'impact prenant en compte la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
Physique – Ponctuel et chronique	● Perturbation des chaînes d'approvisionnement et pénuries de matériaux dues à des événements extrêmes (ex., pénuries de bois dues à des feux de forêt, parasites, pénuries de béton dues au stress hydrique). *-> Principaux risques financiers : retards de chantier, augmentation du coût des matériaux.*	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Covivio dispose d'une grande diversité de fournisseurs et peut à ce titre s'adapter à des évolutions de la disponibilité des matériaux. Les ruptures peuvent néanmoins entraîner des augmentations de coûts et des délais de livraison. Une stratégie d'approvisionnement à l'échelle du Groupe, ainsi qu'un ancrage plus local pourront être examinés. Covivio a déployé une politique Achats Responsables depuis 2010 et l'a renforcée en 2023 en étendant son périmètre à l'ensemble des activités du Groupe et en souscrivant aux services d'EcoVadis. 186 fournisseurs du Groupe étaient notés à fin 2023.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe Axe #3 – Mettre en place une norme de traçabilité pour les matériaux clés. Et Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources Axe #2 – Réduire la dépendance à l'égard des nouvelles matières premières
	● Perte de productivité des travailleurs due aux vagues de chaleur. *-> Principaux risques financiers : retards de chantier en cas de vagues de chaleur prolongées*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Faible	Malgré l'identification du risque, la marge de manœuvre paraît restreinte pour Covivio, qui dispose de peu de leviers d'action sur l'organisation des chantiers de construction. Parmi les solutions adoptées par les sociétés de construction, les horaires décalés ou le report de certains travaux hors jours de vagues de chaleur.	Ce risque n'est pas directement lié à un objectif du plan d'action mais s'intègre à la stratégie d'adaptation du Groupe, commençant par un engagement à cartographier les différents risques sur son parc en utilisant des scénarios scientifiques reconnus.
	● Dommages aux actifs immobiliers dus aux changements climatiques (inondations, température, sols, etc.) *-> Principaux risques financiers : perte de valeur et obsolescence accélérée, travaux de réparation.*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Très faible	Ce risque est bien identifié par Covivio. Néanmoins, les études réalisées ont permis de constater que les actifs du Groupe font face à une exposition limitée aux aléas climatiques. L'étude MSCI 2023 conclut que, sur la base d'un scénario 5 °C – ROE 8.5, à 2050 (*worst-case scenario*), les risques physiques représentent 0,24 % de la valeur des actifs analysés (- 0,45 % à horizon 2100). Sur la même période, 14 % (en surface) des actifs analysés devraient faire face à une augmentation de plus de 1 °C. De plus, 29 % des actifs analysés pourraient faire face à 20 jours de canicule (respectivement 13 % contre 25 jours de canicule), et 13 % pourraient connaître en moyenne 10 jours de pluies intenses par an.	
	● Dommages aux actifs immobiliers en lien avec l'élévation du niveau de la mer, l'augmentation de la température et la diminution de l'entretien des sols. *-> Principaux risques financiers : perte de valeur et obsolescence accélérée, travaux de réparation.*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Moyen	Ce risque est bien identifié par Covivio : selon les études réalisées, très peu d'actifs sont exposés mais ceux qui le sont seraient fortement affectés (jusqu'à 2 % de la valeur des actifs concernés). Des mesures de renforcement des constructions ont été prises pour atténuer les risques d'inondations sur tous les nouveaux projets à risque. Les caractéristiques du sol sont également prises en compte pour les nouveaux projets.	

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario (Sc.)	Niveau d'impact prenant en compte la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
Transition – Politique	● Obligation d'installer des panneaux solaires ou des toitures végétalisées sur 30 % à 50 % de la surface pour tout bâtiment ou entrepôt commercial, industriel, artisanal neuf (ou construit après 2019) (Loi Climat et Énergie) et sur les bâtiments existants dans un horizon plus lointain. *-> Principaux risques financiers : surcoûts liés aux équipements et installations.*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	De façon générale, Covivio recourt aux toitures végétalisées et/ou à l'installation de panneaux solaires sur les bâtiments qu'il construit ou rénove. Des contraintes techniques pour les bâtiments existants, ou certaines réglementations locales peuvent néanmoins freiner le développement de ces dispositifs.	• Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville
	● Création et augmentation de la taxe carbone affectant les prix d'importation des matériaux (ex. le ciment dans le cadre du nouvel ETS de l'UE) *-> Principaux risques financiers : surcoûts liés à l'augmentation du prix des matériaux.*	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Medium ; Sc. 2 : Faible	La création d'une taxe carbone pourrait remettre en cause la rentabilité de certains projets, notamment sur le secteur résidentiel. Les équipes restent en veille sur la mise en œuvre effective de ces taxes.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #1 Les bâtiments sont exemplaires pour permettre aux clients de réduire leur consommation d'eau et d'énergie
	● Obligation de réaliser un reporting RSE de plus en plus exhaustif et détaillé en lien avec la réglementation et les exigences des investisseurs (ex. divulgation d'une empreinte biodiversité complète, avec des indicateurs, d'informations sur la chaîne de valeur et la localisation des activités (lien avec SBTN), plan de transition) *-> Principaux risques financiers : coûts liés à la charge additionnelle de* reporting	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Le reporting de Covivio est déjà bien structuré, des difficultés d'obtention de certaines données en lien avec les réglementations récentes sont cependant identifiées, particulièrement sur la chaîne de valeur. Un ensemble d'études type MSCI ont été réalisées et permettent de calibrer le plan de transition du Groupe.	Pilier 1 Éviter la dégradation des habitats naturels – Axe #3 – Mettre en place une norme de traçabilité pour les matériaux clés
	● Obligation de démontrer que les achats de matières premières sont compatibles avec la réglementation zéro déforestation importée pour les marchandises importées en Europe (le bois et le caoutchouc sont déjà couverts, la réglementation pourrait être étendue aux produits miniers) *-> Principaux risques financiers : coûts de vérification et de* reporting	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Des engagements relatifs à l'obtention de certains labels impliquent une collecte d'information sur la provenance de certains matériaux. Ces exercices sont aujourd'hui très ponctuels.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3 – Mettre en œuvre une norme de traçabilité pour les matériaux clés.
	● Étiquetage obligatoire des bâtiments concernant l'utilisation de matériaux biosourcés (ex : RE2020, E+C-, etc.) *-> Principaux risques financiers : surcoûts des matériaux dans la mesure où la filière n'est pas encore structurée.*	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Moyen	L'obtention d'un certain nombre de certifications (ex. HQE, BREEAM, LEED, BBCA) pour certains projets garantit la présence des compétences nécessaires au sein des équipes mobilisées. La structuration de ces initiatives à l'échelle de la stratégie du Groupe est néanmoins nécessaire. Ces initiatives sont également peu évoquées ou valorisées dans les référentiels, ce qui n'incite pas à leur mise en œuvre. Les difficultés associées à l'approvisionnement en matériaux durables et à l'augmentation des coûts sont également à anticiper.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3 – Mettre en œuvre une norme de traçabilité pour les matériaux clés.
	● Obligation de respecter la réglementation liée à la limitation de l'urbanisme, à l'artificialisation des sols et à la protection des espaces naturels (ex : Objectif de 30 % d'aires protégées du CDB, corridors verts et bleus, etc.) *-> Principaux risques financiers : coûts des travaux (toutefois déjà intégrés dans les projets globaux)*	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Très faible	La limitation de l'artificialisation des sols fait partie des objectifs stratégiques de Covivio. La plupart des projets du Groupe sont des projets de densification dans des zones urbanisées. La recréation de milieux naturels dans des zones artificialisées peut cependant présenter des difficultés techniques.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario (Sc.)	Niveau d'impact prenant en compte la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
Transition – Marché	Augmentation des prix des matières premières en lien avec les besoins croissants des secteurs prioritaires (ex. les besoins en béton et en acier du secteur éolien). *-> Principaux risques financiers : augmentation des coûts*	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Faible	La rénovation de bâtiments, notamment dans le cadre de la l'amélioration des performances énergétiques, est identifiée comme un marché porteur par Covivio. La profitabilité économique de ces projets peut néanmoins varier en fonction du prix des matériaux utilisés.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels
	Évolution des préférences des clients/locataires en faveur de la conception de bâtiments durables (ex., matériaux sains, éco-énergétiques, matériaux de construction écologiques, modulaires, comprenant la restauration d'habitats naturels, etc.) *-> Principaux risques financiers : baisse des revenus, augmentation des coûts de construction*	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Covivio est déjà soumis aux exigences des clients concernant la performance énergétique des bâtiments et sait s'adapter à cette demande en proposant des offres associées. Au-delà des équipements, les changements nécessaires dans l'architecture des bâtiments peuvent constituer une difficulté technique en termes d'efficacité énergétique.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels
Transition – Technologie	Multiplication des *designs* prenant en compte le besoin de flexibilité dans l'usage des bâtiments (ex : coworking pour bureaux, conversion facile de bureaux en résidentiel, co-usage, etc.) conduisant à une réduction de l'artificialisation *-> Principaux risques financiers : augmentation des coûts liés aux matériaux/équipements déployés et à l'énergie*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	La prise en compte de la flexibilité dans l'usage des bâtiments est bien intégrée dans la vision du Groupe, ce qui a pour effet positif l'allongement de la durée de vie du bâtiment en réduisant son potentiel d'obsolescence dès la conception. Ces désirs de flexibilité peuvent néanmoins entrer en conflit avec des contraintes économiques car générant des surcoûts.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #1 Les bâtiments sont exemplaires pour permettre aux clients de réduire leur consommation d'eau et d'énergie
Transition – Réputation et respon-sabilité	Conflits locaux liés à la disponibilité des terres, à la réduction de l'espace disponible pour le développement et à la qualité des sols. *-> Principaux risques financiers : potentiels coûts de contentieux.*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La majeure partie des projets du Groupe n'implique pas de conversion d'espaces naturels, bien que la création d'un nouveau bâtiment puisse toujours être une source de conflit localement.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels
	Conflits locaux liés à l'utilisation de l'eau, pendant la phase de construction et la phase d'utilisation des bâtiments. *-> Principaux risques financiers : arrêt d'exploitation ou de certains équipements spécifiques sur des actifs (notamment en hôtellerie)*	Sc. 1 : Certain ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Medium	L'ensemble des nouveaux projets et des bâtiments rénovés de Covivio sont équipés de dispositifs d'économie d'eau. Le sujet est particulièrement identifié en interne sur le parc d'hôtels, où la consommation d'eau est la plus importante et sur lequel des restrictions spécifiques peuvent se matérialiser en cas de pénurie (piscines par exemple). L'équipement des bâtiments anciens demeure plus complexe.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels
	Risque de réputation lié à des scandales concernant l'approvisionnement dans la chaîne de valeur ou à une attaque pour non-respect de la réglementation environnementale. *-> Principaux risques financiers : contentieux ou réputationnel avec un impact potentiel sur la commercialisation*	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	En dehors de l'obtention de certains labels pour lesquels des critères spécifiques relatifs à la provenance des matériaux doivent être respectés, la traçabilité des matériaux est suivie à grosse maille à l'échelle des projets. Les quelques initiatives de suivi renforcé de la traçabilité doivent être structurées à l'échelle du Groupe.	Pilier 2 – Réduire notre consommation de ressources – Axe #1 Les bâtiments sont exemplaires pour permettre aux clients de réduire leur consommation d'eau et d'énergie
	Attaques pour exagération des revendications sur les pratiques durables (*greenwashing*) -> Principaux risques financiers : essentiellement réputationnel pouvant causer une baisse de confiance de nos partenaires	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Covivio se positionne comme un acteur au reporting environnemental rationnel et étayé, au plus près, voire en anticipation des exigences règlementaires, dans une logique de transparence.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #3 – Mettre en œuvre une norme de traçabilité pour les matériaux clés.
Stabilité des écosystèmes	Pénuries locales d'eau potable. *-> Principaux risques financiers : risque d'exploitation plutôt modéré à l'échelle du Groupe mais pouvant impacter plus particulièrement l'hôtellerie localement*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Élevé ; Sc. 2 : Faible	Ce risque est bien identifié par Covivio : selon l'étude Aqueduc WRI réalisée en 203, plus de 50 % du portefeuille de Covivio est situé dans des régions à fort stress hydrique (non seulement le sud, mais aussi les régions très densifiées avec une plus faible ressource relative disponible comme le nord de la France, la Belgique ou des villes comme Francfort).	
	Pénuries de certains matériaux biosourcés (par exemple le bois, le sable). *-> Principaux risques financiers : retards de chantier et coûts de substitution potentiels*	Sc. 1 : Très probable ; Sc. 2 : Probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Covivio dispose d'une grande diversité de fournisseurs et peut à ce titre s'adapter à des évolutions de la disponibilité des matériaux. Les ruptures peuvent néanmoins entraîner des augmentations de coûts et des délais de livraison. Une stratégie d'approvisionnement à l'échelle du Groupe, ainsi qu'un ancrage plus local de celui-ci serait nécessaire.	

● Principaux risques identifiés lors de l'analyse

Tableau : Principales opportunités environnementaux, probabilité d'occurrence, niveau d'impact, forces et faiblesses de Covivio pour y faire face et axes de la stratégie associés

Catégorie TNFD	Description	Probabilité d'occurrence par scénario	Niveau d'impact prenant en compte la vulnérabilité	Forces et faiblesses	Axes associés de la stratégie Covivio
***Business* – Marché**	● Nouveau marché de rénovation et de la déconstruction, en lien avec les politiques de zéro artificialisation nette.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Il existe une expertise sur une partie de ces offres au sein du Groupe, notamment sur le parc de bureaux, où la moitié des opérations sont déjà des rénovations et un quart concerne des projets de densification ou d'implantation dans des zones déjà artificialisées. Cependant, les projets de rénovations peuvent présenter plus de contraintes techniques et s'avérer plus coûteux pour les bâtiments anciens. Le Groupe doit par ailleurs encore développer son expertise sur l'économie circulaire en phase curage/déconstruction, aujourd'hui encore au stade pilote.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels
	● Nouveau marché pour la conception de bâtiments durables (ex. économes en énergie, matériaux de construction écologiques, modulaires, comprenant la restauration d'habitats naturels, etc.)	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	La conception des projets intègre différents dispositifs permettant d'optimiser la performance environnementale des bâtiments, en lien avec la stratégie de longue date de certification des immeubles. Le recours aux matériaux durables est une pratique courante, mais non systématique, faute de politique structurée à l'échelle du Groupe à cet égard. Le prix de ces matériaux peut aussi constituer un frein à leur utilisation, notamment dans un contexte économique tendu.	Pilier 1 – Éviter la dégradation des espaces naturels – Axe #2 – Le développement immobilier est dissocié de la dégradation des espaces naturels
	Baisse du coût des matières recyclées et biosourcées grâce à une plus grande maturité de la filière, à des incitations économiques, etc.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Faible	Il existe des ressources internes sur l'utilisation des matériaux recyclés et biosourcés, des projets pilotes, et des formations sont en cours pour affiner cette expertise, bien que le recours à ces matériaux ne soit pas systématisé. Néanmoins, l'utilisation de certains de ces matériaux reste un défi en termes d'approvisionnement, de cadre réglementaire et/ou de modèle économique. Le travail avec des partenaires du secteur reste clé pour Covivio.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #2 – La dépendance à l'égard des nouvelles matières premières est réduite.
***Business* – Utilisation efficiente des ressources**	● Mesures de sobriété sur la consommation d'énergie et d'eau pour les bâtiments résidentiels et bureaux. Réduction des coûts pour les locataires associés au chauffage des bâtiments résidentiels et à la production d'énergie renouvelable.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La rénovation des immeubles (tant sur le parc tertiaire que résidentiel) est aussi un levier fort identifié (mise en œuvre du plan de Capex verts de 261 M€ de 2023 à 2030 dans le cadre de la trajectoire carbone). Les équipes travaillent de façon continue sur l'optimisation des consommations énergétiques des actifs. Des annexes et clauses vertes intégrées aux baux permettent d'engager locataires et propriétaire sur ces enjeux. Ces efforts sont cependant plus difficiles à mettre en place sur les actifs existants que sur les nouveaux projets, et les résultats dépendent également des pratiques des locataires, que le Groupe vise également à sensibiliser.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #1 Les bâtiments sont exemplaires car nous permettons à nos clients de réduire leur consommation d'eau et d'énergie
***Business* – Flux de capitaux et financements**	● Augmentation des opportunités de financements liées au développement de projets immobiliers durables (obligations vertes, investissements privés ou publics, financement de la conservation, etc.)	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Les activités du Groupe sont déjà identifiées par les acteurs des marchés financiers comme susceptibles de bénéficier de financements verts. Deux *Green Bond frameworks* précisent les conditions d'éligibilité des actifs (ex. l'alignement complet avec les critères de la Taxonomie pour la branche hôtelière).	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville – Axe #1 Avoir un impact positif sur la biodiversité dans 100 % de nos opérations
***Business* – Réputation**	Opportunités de réputation liées à la qualité environnementale et de vie qu'offre le parc.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Très probable	Sc. 1 : Moyen ; Sc. 2 : Moyen	De par sa mobilisation sur les sujets de qualité de vie pour ses locataires, avec l'introduction d'espaces verts, des mesures d'efficacité énergétique et d'économie d'eau, Covivio est identifié comme un bailleur engagé sur le plan environnemental par ses locataires. Ceci a notamment été confirmé par une étude indépendante réalisée sur le périmètre allemand.	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville – Axe #1 Avoir un impact positif sur la biodiversité dans 100 % de nos opérations
Performance de durabilité – Utilisation durable des ressources naturelles	Concevoir des bâtiments de façon à optimiser l'utilisation ressources, en mettant l'accent sur la rénovation et l'optimisation de la fin de vie des bâtiments.	Sc. 1 : Probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	Les équipes travaillent ponctuellement sur de nouveaux *designs* et la réduction de l'utilisation de ressources notamment, *via* le recours aux analyses de cycle de vie ainsi qu'au système BIM (*Building Information Modeling*). Cependant, ces démarches reposent encore sur des opportunités commerciales et pourraient être associées à des objectifs stratégiques définis.	Pilier 2 – Réduire la consommation de ressources – Axe #2 – Réduire la dépendance à l'égard des nouvelles matières premières.
Performance de durabilité – Protection, restauration et régénération des écosystèmes	● Utilisation des espaces verts du parc pour contribuer à la continuité écologique ou pour restaurer la biodiversité dans les centres-villes (sur la base des diagnostics écologiques)	Sc. 1 : Peu probable ; Sc. 2 : Certain	Sc. 1 : Faible ; Sc. 2 : Faible	La restauration des continuités écologiques fait parfois partie des objectifs environnementaux associés à la réalisation de certains projets. Elle est alors effectuée sur la base d'études écologiques et est valorisée par le calcul du CBS (coefficient de biotope par surface) avant et après le projet – calcul par ailleurs réalisé sur tous les projets français. Le recours à ce genre de diagnostic et de pratiques doit cependant faire l'objet d'une systématisation à l'échelle du Groupe.	Pilier 3 – Contribuer à l'amélioration de la biodiversité en ville

● Principales opportunités identifiées lors de l'analyse

Détails des scénarios prospectifs utilisés pour l'analyse des risques et des opportunités.

L'analyse des risques et opportunités climat et biodiversité s'est basée sur deux scénarios conçus sur la base des quatre scénarios prospectifs de transition à horizon 2050 proposés par l'ADEME dans sa publication « Transition(s) 2050 : Quatre scénarios et leurs feuilletons pour atteindre la neutralité carbone en 2050 ». Les deux scénarios utilisés sont les suivants :

	Adaptation opportuniste	**Transformation planifiée**
	Dans un contexte réglementaire peu contraignant, la transition vers des modèles plus durables se fait difficilement, et plus lentement que les changements environnementaux. Certains manques institutionnels engendrent des surcoûts et des stratégies de mal-adaptation sont constatées. Les écosystèmes sont dégradés, le réchauffement de la température atteint + 3°C à horizon 2050.	Fortement encouragée par la réglementation, la société évolue vers un modèle plus durable, basé sur l'économie des ressources et l'adaptation. La structure de l'économie se transforme en profondeur, permettant aux acteurs économiques de repenser leurs modèles. Les écosystèmes sont préservés, le réchauffement de la température est maintenu à + 2°C à horizon 2050.
État des écosystèmes	Le réchauffement climatique et la dégradation de la biodiversité ne sont pas enrayés. Les services écosystémiques sont dégradés, un recours aux solutions technologiques est sollicité, générant des surcoûts.	La nature est sanctuarisée, des solutions fondées sur la nature sont mises en place. Les services écosystémiques ont maintenu un niveau fonctionnel, l'accès aux ressources naturelles est très régulé.
Disponibilité du foncier	Développement des grandes villes et de l'artificialisation	Réduction drastique du nombre de constructions neuves
Changement des habitudes alimentaires	Faible, la consommation de viande baisse légèrement.	Forte, la consommation de viande diminue de façon importante.
Énergie	Légère baisse de la consommation, recours important à la biomasse, et aux EnR.	Baisse très importante de la consommation d'énergie, rénovation massive des bâtiments.
Matière et économie circulaire	Les quantités d'acier, d'aluminium, de verre, et de papier-carton et des plastiques venant du recyclage ont augmenté.	Les quantités d'acier, d'aluminium, de verre, et de papier-carton et des plastiques venant du recyclage sont majoritaires.
Agriculture	Intensification de l'agriculture, notamment en lien avec les besoins énergétiques	Extensification de l'agriculture
Commerce international	Rôle très important des importations dans une économie globalisée favorisant les échanges	Production industrielle contractée et resserrage de l'offre sur le « Made in France »
Contexte réglementaire	Peu contraignant, basé sur la transparence des pratiques et les mesures incitatives	Contraignant, basé sur des sanctions fortes en cas de non-respect

3.5.2 Annexe Liste des actifs et respect des critères *Green Bonds*

Portefeuille d'actifs sélectionnés – Bureaux

(au 31 décembre 2024)

Nom	Ville	Pays	Classification 31/12/2024	Surfaces en 100 % au 31/12/2024	Catégorie éligible	Critère principal d'éligibilité	Clause verte (sur nouveaux baux en Allemagne / Italie)	Accessibilité <500m
FONTENAY SOUS BOIS / LE FLORIA	FONTENAY SOUS BOIS	France	En exploitation	9 043	Energy efficiency	Taxonomie	√	√
LA DEFENSE / CB21	COURBEVOIE	France	En exploitation	68 076	Green Building	Taxonomie	√	√
ISSY LES MOULINEAUX / ATLANTIS	ISSY LES MOULINEAUX	France	En exploitation	11 461	Green Building	Certification	√	√
PARIS / ART&CO	PARIS	France	En exploitation	13 599	Green Building	Taxonomie	√	√
VELIZY / DASSAULT CAMPUS	VELIZY VILLACOUBLAY	France	En exploitation	57 005	Green Building	Taxonomie	√	√
MEUDON / HELIOS	MEUDON LA FORET	France	En Développement	38 000	Green Building	Taxonomie	N/A	√
BOULOGNE / GRENIER	BOULOGNE-BILLANCOURT	France	En exploitation	7 762	Green Building	Taxonomie	√	√
MELUN / CHAUSSY	MELUN	France	En exploitation	10 327	Green Building	Taxonomie	√	√
LYON / SILEX 2	LYON	France	En exploitation	31 050	Energy efficiency	Taxonomie	√	√
LYON / SILEX 1	LYON	France	En exploitation	10 648	Green Building	Taxonomie	√	√
LEVALLOIS PERRET / THAIS	LEVALLOIS-PERRET	France	En exploitation	5 746	Energy efficiency	Taxonomie	√	√
PARIS / MONCEAU	PARIS	France	En Développement	11 177	Energy efficiency	Taxonomie	N/A	√
PARIS / GOBELINS	PARIS	France	En exploitation	4 442	Energy efficiency	Taxonomie	√	√
PARIS / CHERCHE-MIDI	PARIS	France	En exploitation	3 510	Green Building	Taxonomie	√	√
PARIS / MADRID - SAINT LAZARE	PARIS	France	En exploitation	5 947	Energy efficiency	Taxonomie	√	√
LYON / SEVIGNE 3ÈME	LYON	France	En exploitation	4 242	Green Building	Taxonomie	√	√
PARIS / STEEL	PARIS	France	En exploitation	3 681	Energy efficiency	Certification	√	√
PARIS / GRANDS BOULEVARDS	PARIS	France	En Développement	7 428	Energy efficiency	Taxonomie	N/A	√
PARIS / BOBILLOT	PARIS	France	En exploitation	3 652	Green Building	Taxonomie	√	√
PARIS / RASPAIL	PARIS	France	En exploitation	10 013	Green Building	Taxonomie	√	√
LEVALLOIS-PERRET / PEREIRE	LEVALLOIS-PERRET	France	En exploitation	7 864	Green Building	Taxonomie	√	√

Nom	Ville	Pays	Classification 31/12/2024	Surfaces en 100 % au 31/12/2024	Catégorie éligible	Critère principal d'éligibilité	Clause verte (sur nouveaux baux en Allemagne / Italie)	Accessibilité <500m
VELIZY / DASSAULT CAMPUS EXTENSION	VELIZY VILLACOUBLAY	France	En exploitation	12 834	Green Building	Taxonomie	√	√
VELIZY / NEW VELIZY	VELIZY VILLACOUBLAY	France	En exploitation	49 970	Green Building	Taxonomie	√	√
MONTPELLIER / MAJORIA SLB	MONTPELLIER	France	En exploitation	3 379	Green Building	Taxonomie	√	√
MARSEILLE / EUROMED CALYPSO	MARSEILLE	France	En exploitation	9 800	Green Building	Taxonomie	√	√
ORLY / CDO ASKIA BUREAUX	ORLY	France	En exploitation	17 892	Green Building	Taxonomie	√	√
MONTROUGE / FLOW	MONTROUGE	France	En exploitation	23 430	Green Building	Taxonomie	√	√
PARIS / JEAN GOUJON	PARIS	France	En exploitation	8 606	Energy efficiency	Taxonomie	√	√
ORLY/ COEUR D'ORLY BELAÏA	ORLY	France	En exploitation	23 920	Green Building	Taxonomie	√	√
BORDEAUX / CITE NUMERIQUE	BEGLES	France	En exploitation	18 433	Green Building	Taxonomie	√	√
CHATILLON / IRO	CHATILLON	France	En exploitation	25 626	Green Building	Taxonomie	√	√
LEVALLOIS PERRET / MASLO	LEVALLOIS-PERRET	France	En exploitation	20 771	Energy efficiency	Taxonomie	√	√
SAINT OUEN / SO POP	SAINT OUEN	France	En exploitation	32 449	Green Building	Taxonomie	√	√
VELIZY / EXTENSION	VELIZY VILLACOUBLAY	France	En exploitation	27 211	Green Building	Taxonomie	√	√
PARIS / N2 BATIGNOLLES	PARIS	France	En exploitation	10 094	Green Building	Taxonomie	√	√
PIAZZA S. FEDELE 2	MILANO	Italie	En exploitation	5 089	Green Building	Taxonomie	√	√
PIAZZA SAN FEDELE 4	MILANO	Italie	En exploitation	3 426	Green Building	Taxonomie	(1)	√
PIAZZA SIGMUND FREUD (ACCESSORI) 1	MILANO	Italie	En exploitation	2 339	Green Building	Taxonomie	(1)	√
PIAZZA SIGMUND FREUD (CORPO C) 1	MILANO	Italie	En exploitation	5 784	Green Building	Taxonomie	(1)	√
PIAZZA SIGMUND FREUD (TORRE A) 1	MILANO	Italie	En exploitation	16 349	Green Building	Taxonomie	(1)	√
PIAZZA SIGMUND FREUD (TORRE B) 1	MILANO	Italie	En exploitation	16 567	Green Building	Taxonomie	(1)	√
SYMBIOSIS - EDIFICIO AB E AUTO	MILANO	Italie	En exploitation	20 832	Green Building	Taxonomie	(1)	√
THE SIGN - EDIFICIO A	MILANO	Italie	En exploitation	9 588	Green Building	Taxonomie	(1)	√
VIA AMEDEI 8	MILANO	Italie	En exploitation	6 437	Green Building	Taxonomie	(1)	√
MILANO VIA CORNAGGIA 6	MILANO	Italie	En exploitation	7 065	Green Building	Certification	(1)	√
VIA DANTE 7 - OFFICE WELLIO	MILANO	Italie	En exploitation	4 542	Energy efficiency	Taxonomie	(1)	√
VIA DANTE 7 - RETAIL	MILANO	Italie	En exploitation	1 878	Green Building	Taxonomie	(1)	√
VIA MESSINA 38 (TORRE A)	MILANO	Italie	En exploitation	4 588	Green Building	Certification	(1)	√
VIA MESSINA 38 (TORRE B)	MILANO	Italie	En exploitation	5 312	Green Building	Certification	(1)	√
VIA MESSINA 38 (TORRE C)	MILANO	Italie	En exploitation	5 309	Green Building	Taxonomie	(1)	√
VIA MESSINA 38 (TORRE D)	MILANO	Italie	En exploitation	4 976	Green Building	Taxonomie	(1)	√
VIA ROMBON 11	MILANO	Italie	En exploitation	7 253	Green Building	Taxonomie	(1)	√
CORSO ITALIA 19	MILANO	Italie	En Développement	12 081	Energy efficiency	Taxonomie	N/A	√
SYMBIOSIS - EDIFICIO G+H	MILANO	Italie	En Développement	37 297	Green Building	Taxonomie	N/A	√
SYMBIOSIS - EDIFICIO D	MILANO	Italie	En exploitation	18 004	Green Building	Taxonomie	(1)	√
THE SIGN - EDIFICIO B	MILANO	Italie	En exploitation	12 427	Green Building	Taxonomie	(1)	√
THE SIGN - EDIFICIO C	MILANO	Italie	En exploitation	4 630	Green Building	Taxonomie	(1)	√
THE SIGN - EDIFICIO D	MILANO	Italie	En exploitation	12 437	Green Building	Taxonomie	(1)	√
VIA DELL' UNIONE 1 - OFFICE	MILANO	Italie	En exploitation	4 300	Energy efficiency	Taxonomie	(1)	√
CORSO FERRUCCI 112	TORINO	Italie	En exploitation	39 934	Green Building	Taxonomie	(1)	√
MILANOFIORI - VIA STRADA 8	ROZZANO	Italie	En exploitation	26 775	Green Building	Taxonomie	(1)	√
VIA SPALATO 7	TORINO	Italie	En exploitation	3 205	Green Building	Taxonomie	(1)	√
Herzogenterassen	Düsseldorf	Allemagne	En Développement	55 717	Energy efficiency	Certification	N/A	√
Frankfurt Airport Center (FAC)	Frankfurt	Allemagne	En exploitation	48 136	Green Building	Certification	(1)	√
Y2	Frankfurt	Allemagne	En exploitation	30 930	Green Building	Taxonomie	(1)	√
Plano	Berlin	Allemagne	En Développement	-	Green Building	Taxonomie	N/A	√
Beagle Berlin	Berlin	Allemagne	En exploitation	5 089	Green Building	Certification	N/A	√
Alexanderplatz D3	Berlin	Allemagne	En Développement	-	Green Building	Taxonomie	N/A	√
LOFT - Alt Moabit	Berlin	Allemagne	En Développement	5 152	Energy efficiency	Taxonomie	N/A	√
OBERHAUSEN HQ	Oberhausen	Allemagne	En exploitation	12 945	Green Building	Certification	(1)	√
LOTTE	Portsdam	Allemagne	En exploitation	10 904	Green Building	Taxonomie	(1)	√

(1) *Sur nouveaux baux*

3.5.3 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne

Le tableau ci-après présente les données relatives à la taxonomie, la méthodologie retenue est détaillée au paragraphe 3.3.4.1.

3.5.3.1 Chiffre d'affaires

				Critère de contribution substantielle					
Activités économiques	Codes	Chiffre d'affaires absolu	Part du chiffre d'affaires	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et éco-systèmes
		EUR	%	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL
A. Activités éligibles à la taxonomie									
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)									
Construction de bâtiments neufs	CCM - 7.1	5 739 000	0,43%	OUI					
Rénovation de bâtiments existants	CCM - 7.2	830 000	0,06%	OUI					
Acquisition et détention de bâtiments	CCM - 7.7	425 537 536	32,1%	OUI					
Production d'électricité grâce à la technologie solaire photovoltaïque	CCM - 4.1	373 000	0,03%	OUI					
Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (A.1)		**432 479 536**	**32,6%**	**32,6%**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
dont habilitantes		**-**	**0%**	**0%**	-	-	-	-	-
dont transitoires		**830 000**	**0,06%**						
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)									
Construction de bâtiments neufs	CCM - 7.1 Economie circulaire - 3.1*	8 077 000	0,6%	EL	N	N	EL	N	N
Acquisition et détention de bâtiments	CCM - 7.7	547 502 901	41,3%	EL	N	N	N	N	N
Hôtels, hébergements touristiques, terrains de camping et hébergements similaires	Biodiversité - 2.1*	322 566 797	24,4%	N	N	N	N	N	EL
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie) (A.2)		**878 146 698**	**66,3%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxonomie (A)		**1 310 626 233**	**98,9%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**
B. Activités non éligibles à la taxonomie									
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxonomie (B)		14 005 861	1,1%						
Total A + B		**1 324 632 094**	**100,0%**						

*Seul le calcul d'éligibilité est requis pour cette année concernant les quatre autres objectifs environnementaux.

	Critères d'absence de préjudice important (DNSH - Does Not Significant Harm)									
	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et éco-systèmes	Garanties minimales	Part du chiffre d'affaires alignée (A.1.) ou éligible (A.2.) sur la taxinomie, année N-1	Catégorie (activité habilitante)	Catégorie (activité transitoire)
	O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	%	H	T
		OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,12%		
		OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,07%		T
		OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	24,00%		
		OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	0,00%		
								24,2%		
								0%		
								0%		
								0,6%		
								49,6%		
								22,9%		
								73,2%		
								97,4%		

CCM = Climate Change Mitigation - Atténuation // CCA = Climate Change Adaptation - Adapation

3.5.3.2 Capex

				Critère de contribution substantielle					
Activités économiques	Codes	Dépenses d'investissement absolues	Part des dépenses d'investissement	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et éco-systèmes
		EUR	%	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL
A. Activités éligibles à la taxonomie									
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)									
Rénovation de bâtiments existants	CCM/CCA – 7.2	58 068 083	9,5%	O	O	N	N	N	N
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM/CCA – 7.3	38 367 151	6,3%	O	O	N	N	N	N
Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulations et de contrôle de la performance énergétique des immeubles	CCM/CCA – 7.5	790 608	0,1%	O	O	N	N	N	N
Installation, maintenance et réparation de technologies liées aux énergies renouvelables	CCM/CCA – 7.6	707 160	0,1%	O	O	N	N	N	N
Acquisition et détention d'immeubles	CCM/CCA – 7.7	412 318 016	67,4%	O	O	N	N	N	N
Services professionnels liés à l'efficacité énergétique des bâtiments	CCM/CCA – 9.3	971 964	0,2%	O	O	N	N	N	N
Dépenses d'investissement des activités durables sur le plan environnemental (A.1)		**511 222 982**	**83,6%**	**67,4%**	**83,6%**	**%**	**%**	**%**	**%**
dont habilitantes		**40 836 883**	**6,7%**	**6,7%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**
dont transitoires		**58 068 083**	**9,5%**	**9,5%**					
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)									
Acquisition et détention d'immeubles	CCM/CCA – 7.7	100 252 469	16,4%	EL	EL	N	N	N	N
Dépenses d'investissement des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (A.2)		**100 252 469**	**16,4%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**
Dépenses d'investissement des activités éligibles à la taxonomie (A)		**611 475 451**	**100,0%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**
B. Activités non éligibles à la taxonomie									
Dépenses d'investissement des activités non éligibles à la taxinomie			0%						
Total A + B		**611 475 451**	**100%**						

Critère d'absence de préjudice important (DNSH)									
Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et éco-systèmes	Garanties minimales	Part des dépenses d'investissement alignée (A.1.) ou éligible (A.2.) sur la taxinomie, année N-1	Catégorie (activité habilitante)	Catégorie (activité transitoire)
O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	%	H/T	
O	O	O	O	O	O	O	13,4%		T
O	O	O	O	O	O	O	5,7 %	H	
O	O	O	O	O	O	O	0,1 %	H	
O	O	O	O	O	O	O	0,2 %	H	
O	O	O	O	O	O	O	53,9 %		
O	O	O	O	O	O	O	0,0%	H	
O	**O**	**O**	**O**	**O**	**O**	**O**	**73,3 %**		
							6,0 %		
							13,4 %		
							26,7 %		
							26,7 %		
							100 %		

À noter que dans le cas de Covivio, les Capex liés aux activités immobilières alignés au titre de l'objectif d'atténuation le sont a fortiori au titre de l'objectif d'adaptation (3.3.4.1). L'annulation du double comptage se fait sur l'activité 7.7, autrement dit, si un capex d'efficacité énergétique (7.3) est fait sur un actif aligné à la taxonomie (7.7), le montant des capex d'efficacité énergétique est retranché du total des capex dans la ligne de l'activité 7.7.

Par ailleurs, pour éviter les doubles comptages, la priorité a été donnée à l'activité 7.7, si bien qu'un Capex d'efficacité énergétique n'est indiqué dans le tableau uniquement s'il se rapporte à des actifs non verts au titre de l'atténuation ou de l'adaptation.

3.5.3.3 Opex

Activités économiques	Codes	Dépenses d'epxloitation absolues	Part des dépenses d'exploitation	Critère de contribution substantielle					
				Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et éco -systèmes
		EUR	%	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL	O; N; N/EL
A. Activités éligibles à la taxonomie									
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxonomie)									
Dépenses d'exploitation des activités durables sur le plan environnemental (A.1)		**NC**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**
dont habilitantes			**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**
dont transitoires			**%**						
A.2. Activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxonomie)									
Dépenses d'exploitation des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (A.2)		**NC**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**
Dépenses d'exploitation des activités éligibles à la taxonomie mais non durables sur le plan environnemental (A.2)		**NC**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**
B. Activités non éligibles à la taxonomie									
Dépenses d'exploitation des activités non éligibles à la taxinomie		**NC**	**%**						
Total A + B		**634 327 000**	**100 %**						

	Critères d'absence de préjudice important (DNSH - Does Not Significant Harm)									
	Atténuation du changement climatique	Adaptation au changement climatique	Ressources aquatiques et marines	Economie circulaire	Pollution	Biodiversité et éco- systèmes	Garanties minimales	Part des dépenses d'exploitation alignée (A.1.) ou éligible (A.2.) sur la taxinomie, année N-1	Catégorie (activitié habilitante)	Catégorie (activité transitoire)
	O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	O/N	%	H/T	
								%		
								%		
								%		
								%		

En réalisant un exercice de matérialité sur l'ensemble de ses OPEX, il s'est avéré que les OPEX tombant dans le champ de la taxonomie représentaient environ 8 % des OPEX totales du Groupe. Ces 8 % ont été calculés en raisonnant à partir des lignes du compte de résultat. Un exercice plus fin aurait conduit à réduire encore davantage le périmètre des OPEX considérées par la taxonomie.

NC = Non Calculé.

NA = Non Applicable (objectifs 3 à 6 non publiés et DNSH non analysés car exemption).

Indicateurs taxonomiques et financements verts

La totalité des Capex d'amélioration de l'efficacité énergétique (activités 7.3 à 7.6) sont inclus dans le cadre de financement vert de Covivio et Covivio Hotels, ils représentent 14,5 M€ à fin 2024, soit 2,4 % des Capex totaux.

3.6 Vérification des informations extra-financières

3.6.1 Certification des informations en matière de durabilité

Rapport de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

Le présent rapport est émis en notre qualité de commissaire aux comptes de la société Covivio. Il porte sur les informations en matière de durabilité et les informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2024 et incluses dans la section « Rapport de durabilité » du rapport de gestion (ci-après, le « Rapport de durabilité »).

En application de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, la société Covivio est tenue d'inclure les informations précitées au sein d'une section distincte de son rapport de gestion. Ces informations ont été établies dans un contexte de première application des articles précités caractérisé par des incertitudes sur l'interprétation des textes, le recours à des estimations significatives, l'absence de pratiques et de cadre établis notamment pour l'analyse de double matérialité ainsi que par un dispositif de contrôle interne évolutif. Elles permettent de comprendre les impacts de l'activité du groupe sur les enjeux de durabilité, ainsi que la manière dont ces enjeux influent sur l'évolution des affaires du groupe, de ses résultats et de sa situation. Les enjeux de durabilité comprennent les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernement d'entreprise.

En application du II de l'article L. 821-54 du code précité notre mission consiste à mettre en œuvre les travaux nécessaires à l'émission d'un avis, exprimant une assurance limitée, portant sur :

- la conformité aux normes d'information en matière de durabilité adoptées en vertu de l'article 29 ter de la directive (UE) 2013/34 du Parlement européen et du Conseil du 14 décembre 2022 (ci-après ESRS pour *European Sustainability Reporting Standards*) du processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer les informations publiées, et le respect de l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail ;
- la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les exigences de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS ; et
- le respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

L'exercice de cette mission est réalisé en conformité avec les règles déontologiques, y compris d'indépendance, et les règles de qualité prescrites par le Code de commerce.

Il est également régi par les lignes directrices de la Haute Autorité de l'Audit « Mission de certification des informations en matière de durabilité et de contrôle des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 ».

Dans les trois parties distinctes du rapport qui suivent, nous présentons, pour chacun des axes de notre mission, la nature des vérifications que nous avons opérées, les conclusions que nous en avons tirées, et, à l'appui de ces conclusions, les éléments qui ont fait l'objet, de notre part, d'une attention particulière et les diligences que nous avons mises en œuvre au titre de ces éléments. Nous attirons votre attention sur le fait que nous n'exprimons pas de conclusion sur ces éléments pris isolément et qu'il convient de considérer que les diligences explicitées s'inscrivent dans le contexte global de la formation des conclusions émises sur chacun des trois axes de notre mission.

Enfin, lorsqu'il nous semble nécessaire d'attirer votre attention sur une ou plusieurs informations en matière de durabilité fournies par Covivio dans son rapport de gestion, nous formulons un paragraphe d'observation(s).

Limites de notre mission

Notre mission ayant pour objectif d'exprimer une assurance limitée, la nature (choix des techniques de contrôle) des travaux, leur étendue (amplitude), et leur durée, sont moindres que ceux nécessaires à l'obtention d'une assurance raisonnable.

En outre, cette mission ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de Covivio, notamment à porter une appréciation, qui dépasserait la conformité aux prescriptions d'information des ESRS sur la pertinence des choix opérés par Covivio en termes de plans d'action, de cibles, de politiques, d'analyses de scénarios et de plans de transition.

Elle permet cependant d'exprimer des conclusions concernant le processus de détermination des informations en matière de durabilité publiées, les informations elles-mêmes, et les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, quant à l'absence d'identification ou, au contraire, l'identification, d'erreurs, omissions ou incohérences d'une importance telle qu'elles seraient susceptibles d'influencer les décisions que pourraient prendre les lecteurs des informations objet de nos vérifications.

Notre mission ne porte pas sur les éventuelles données comparatives.

Conformité aux ESRS du processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer les informations publiées, et respect de l'obligation de consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que :

- le processus défini et mis en œuvre par Covivio lui a permis, conformément aux ESRS, d'identifier et d'évaluer ses impacts, risques et opportunités liés aux enjeux de durabilité, et d'identifier ceux de ces impacts, risques et opportunités matériels qui ont conduit à la publication des informations en matière de durabilité dans le Rapport de durabilité ; et
- les informations fournies sur ce processus sont également conformes aux ESRS.

En outre, nous avons contrôlé le respect de l'obligation de consultation du comité social et économique.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité du processus mis en œuvre par Covivio avec les ESRS.

Concernant la consultation du comité social et économique prévue au sixième alinéa de l'article L. 2312-17 du Code du travail, nous vous informons qu'à la date du présent rapport, celle-ci n'a pas encore eu lieu.

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

Nous vous présentons ci-après les éléments ayant fait l'objet d'une attention particulière de notre part concernant la conformité aux ESRS du processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer les informations publiées.

Les informations relatives à l'identification des parties prenantes et des impacts, risques et opportunités ainsi qu'à l'évaluation de la matérialité d'impact et à la matérialité financière sont mentionnées à la section « 3.1.2 / Informations générales (ESRS 2) » du Rapport de durabilité.

Concernant l'identification des parties prenantes

Nous avons pris connaissance de l'analyse réalisée par l'entité pour identifier :

- les parties prenantes, qui peuvent affecter les entités du périmètre des informations ou peuvent être affectées par elles, par leurs activités et relations d'affaires directes ou indirectes dans la chaîne de valeur ;
- les principaux utilisateurs des états de durabilité (y compris les principaux utilisateurs des états financiers).

Dans cette perspective, nous nous sommes entretenus avec la direction développement durable et les personnes concernées et avons inspecté la documentation disponible au titre du processus d'identification des parties prenantes.

En particulier, nous avons :

- apprécié la cohérence des principales parties prenantes identifiées par l'entité avec la nature de ses activités et son implantation géographique, en tenant compte de ses relations d'affaires et de sa chaîne de valeur ;
- exercé notre esprit critique pour apprécier le caractère représentatif des parties prenantes identifiées par l'entité ;
- apprécié le caractère approprié de la description donnée dans la section « 3.1.2.3.2 / Impliquer les parties prenantes (SBM-2) » du Rapport de durabilité.

Concernant l'identification des impacts, risques et opportunités

Nous avons notamment pris connaissance du processus mis en œuvre par l'entité concernant l'identification des impacts (négatifs ou positifs), risques et opportunités (« IRO »), réels ou potentiels, en lien avec les enjeux de durabilité mentionnés dans le paragraphe AR 16 des « Exigences d'application » de la norme ESRS 1 et le cas échéant, ceux qui sont spécifiques à l'entité, tel que présenté à la section « 3.1.2.4 / Identifier et gérer les impacts, risques et opportunités liés à la durabilité (IRO) » du Rapport de durabilité.

Nous avons également apprécié le périmètre retenu pour l'identification des IRO, notamment par rapport au périmètre des comptes consolidés.

Nous avons pris connaissance de la cartographie réalisée par l'entité des IRO identifiés, incluant notamment la description de leur répartition dans les activités propres et la chaîne de valeur, ainsi que de leur horizon temporel (court, moyen ou long terme) et apprécié sa cohérence avec notre connaissance du groupe.

En particulier, nous avons apprécié :

- l'approche utilisée par l'entité pour recueillir les informations au titre des filiales ;
- la cohérence des IRO actuels et potentiels identifiés par l'entité, notamment ceux qui lui sont spécifiques, car non couverts ou insuffisamment couverts par les normes ESRS avec notre connaissance de l'entité ;
- la façon dont l'entité a pris en considération les différents horizons temporels notamment s'agissant des enjeux climatiques ;
- si l'entité a tenu compte de ses dépendances aux ressources naturelles, humaines et sociales dans l'identification des risques et opportunités.

Concernant l'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière

Nous avons pris connaissance, par entretien avec la direction et inspection de la documentation disponible, du processus d'évaluation de la matérialité d'impact et de la matérialité financière mis en œuvre par l'entité, et apprécié sa conformité au regard des critères définis par la norme ESRS 1.

Nous avons pris connaissance du processus décisionnel mis en place par l'entité dans l'évaluation des matérialités d'impact et financière, et apprécié la présentation qui en est faite à la section « 3.1.2.4.2 / Résultats de l'analyse de double matérialité (IRO-2) » du Rapport de durabilité.

En particulier, nous avons apprécié le processus mis en œuvre par l'entité pour déterminer, s'agissant des impacts positifs et négatifs :

- leur probabilité de survenance, leur ampleur, leur portée ;
- le cas échéant, pour les impacts négatifs, leur caractère irrémédiable.

à court, moyen ou long terme et les seuils retenus pour déterminer la matérialité de ces impacts, tel que cela est présenté à la section « 3.1.2.4.2 / Résultats de l'analyse de double matérialité (IRO-2) » du Rapport de durabilité.

Nous avons pris connaissance du processus mené par l'entité pour déterminer la matérialité des risques et opportunités au regard :

- de leur probabilité de survenance ; et
- de l'ampleur potentielle.

Nous avons notamment apprécié la façon dont l'entité a établi et appliqué les critères de matérialité de l'information définis par la norme ESRS 1, y compris relatifs à la fixation de seuils, pour déterminer les informations matérielles publiées :

- au titre des indicateurs relatifs aux IRO matériels identifiés conformément aux normes ESRS thématiques concernées ;
- au titre des informations spécifiques à l'entité.

Conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité avec les exigences de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier que, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, y compris aux ESRS :

- les renseignements fournis permettent de comprendre les modalités de préparation et de gouvernance des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, y compris les modalités de détermination des informations relatives à la chaîne de valeur et les exemptions de divulgation retenues ;
- la présentation de ces informations en garantit la lisibilité et la compréhensibilité ;
- le périmètre retenu par Covivio relativement à ces informations est approprié ; et
- sur la base d'une sélection, fondée sur notre analyse des risques de non-conformité des informations fournies et des attentes de leurs utilisateurs, ces informations ne présentent pas d'erreurs, omissions ou incohérences importantes, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant la conformité des informations en matière de durabilité incluses dans le Rapport de durabilité, avec les exigences de l'article L. 233-28-4 du Code de commerce, y compris avec les ESRS.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « 3.1.2.1 Périmètre et méthodologie du reporting de durabilité (ESRS 2 BP-1/2) » figurant dans le Rapport de durabilité et exposant le contexte de première application de la directive européenne dite CSRD, caractérisé notamment par :

- des incertitudes sur l'interprétation des textes, en particulier concernant le traitement des émissions de gaz à effet de serre liées aux locataires des immeubles de Covivio ;
- l'estimation d'une partie des données de consommation d'énergie, d'eau et de production et traitement des déchets ;
- la première année de reporting des données sociales sur le périmètre Murs et Fonds de Covivio Hotels.

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

Informations fournies en application des normes environnementales (ESRS E1 à E5)

Les informations publiées au titre du changement climatique (ESRS E1) sont mentionnées au paragraphe « 3.2.1 Changement climatique (ESRS E1) » du Rapport de durabilité.
Nos diligences ont notamment consisté à :

- sur la base des entretiens menés avec les personnes concernées, en particulier, la direction développement durable, apprécier si la description des politiques, actions et cibles mises en place par l'entité couvre les domaines suivants : atténuation du changement climatique, adaptation au changement climatique, efficacité énergétique, énergies renouvelables ;
- apprécier le caractère approprié de l'information présentée dans le paragraphe précité du Rapport de durabilité et sa cohérence d'ensemble avec notre connaissance de l'entité.
- En ce qui concerne les informations publiées au titre des émissions de gaz à effet de serre :
  - nous avons apprécié la cohérence du périmètre considéré pour l'évaluation du bilan d'émissions de gaz à effet de serre avec le périmètre des états financiers consolidés et la chaîne de valeur amont et aval ;
  - nous avons pris connaissance du protocole d'établissement de l'inventaire des émissions de gaz à effet de serre utilisé par l'entité pour évaluer la présentation de ses émissions de gaz à effet de serre ;
  - concernant les émissions relatives au scope 3 et liées aux consommations énergétiques des locataires, nous avons apprécié le processus de collecte d'informations ;
  - nous avons apprécié le caractère approprié des facteurs d'émission utilisés et le calcul des conversions afférentes ainsi que les hypothèses de calcul et d'extrapolation pour les postes les plus significatifs, compte tenu de l'incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées ;
  - nous avons rapproché, sur la base de tests, les données sous-jacentes servant aux calculs des émissions de gaz à effet de serre avec les pièces justificatives ;
  - nous avons mis en œuvre des procédures analytiques ;
  - en ce qui concerne les estimations que nous avons jugées structurantes auxquelles l'entité a eu recours, pour le calcul de ses émissions de gaz à effet de serre, par entretien avec la direction développement durable, nous avons pris connaissance de la méthodologie de calcul des données estimées et des sources d'informations sur lesquelles reposent ces estimations ;
  - nous avons vérifié l'exactitude arithmétique des calculs servant à établir ces informations.
- En ce qui concerne le plan de transition pour l'atténuation du changement climatique, nos travaux ont principalement consisté à apprécier :
  - si les informations publiées au titre du plan de transition répondent aux prescriptions d'ESRS E1, décrivent de manière appropriée les hypothèses structurantes sous-tendant ce plan, étant précisé que nous n'avons pas à nous prononcer sur le caractère approprié ou le niveau d'ambition des objectifs de ce plan de transition ;
  - la cohérence, entre elles, des principales informations fournies au titre du plan de transition, notamment pour ce qui concerne les informations financières fournies au titre des investissements (CapEX et OpEX) ainsi que les leviers de décarbonation.

Informations fournies en application des normes sociales (ESRS S1 à S4)

Les informations publiées au titre du personnel de l'entreprise (ESRS S1) figurent à la section « 3.3.1 / Effectifs propres (ESRS S1) » du Rapport de durabilité.

Nos principales diligences sur ces informations ont consisté à :

- examiner le périmètre des activités sur lequel les informations ont été établies, en particulier pour le périmètre Murs et Fonds de Covivio Hotels ;
- prendre connaissance de l'information en matière de durabilité au titre du personnel de l'entreprise intégrée dans la section précitée du Rapport de durabilité.

Ces diligences ont notamment porté sur les politiques décrites par l'entité au titre du personnel de l'entreprise portant sur la santé et la sécurité, la diversité et la rémunération ;

- comparer les informations obtenues à notre connaissance du groupe, aux éléments figurant dans les comptes consolidés et aux publications relatives à ces sujets que nous aurions pu identifier ;
- examiner les modalités de mise en œuvre par le groupe des concepts clés de la norme ESRS S1 relatifs à cette information, tels que la notion de salariés ou non-salariés, les composantes complémentaires au salaire de base ou les éléments variables pris en compte dans la rémunération, etc. ;
- définir et mettre en œuvre des procédures analytiques adaptées à l'information examinée ;
- examiner la conformité des justificatifs avec les informations correspondantes sur une sélection d'informations.

Respect des exigences de publication des informations prévues à l'article 8 du règlement (UE) 2020/852

Nature des vérifications opérées

Nos travaux ont consisté à vérifier le processus mis en œuvre par Covivio pour déterminer le caractère éligible et aligné des activités des entités comprises dans la consolidation.

Ils ont également consisté à vérifier les informations publiées en application de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852, ce qui implique la vérification :

- de la conformité aux règles de présentation de ces informations qui en garantissent la lisibilité et la compréhensibilité ;
- sur la base d'une sélection, de l'absence d'erreurs, omissions ou incohérences importantes dans les informations fournies, c'est-à-dire susceptibles d'influencer le jugement ou les décisions des utilisateurs de ces informations.

Conclusion des vérifications opérées

Sur la base des vérifications que nous avons opérées, nous n'avons pas relevé d'erreurs, omissions ou incohérences importantes concernant le respect des exigences de l'article 8 du règlement (UE) 2020/852.

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

Concernant le caractère éligible des activités

Des informations concernant le caractère éligible des activités figurent au paragraphe « 3.2.6.1 Quelle conformité avec la taxonomie « verte » européenne ? » du Rapport de durabilité.

Nous avons apprécié, par entretien et par inspection de la documentation afférente, la conformité de l'analyse de l'entité sur le caractère éligible de ses activités au regard des critères définis par les annexes des actes délégués complétant le règlement (UE) 2020/852 du Parlement européen et du Conseil.

Concernant le caractère aligné des activités

Des informations concernant le caractère aligné des activités figurent au paragraphe 3.2.6.1 précédemment cité.

Dans le cadre de nos vérifications, nous avons notamment :

- consulté une sélection de sources documentaires utilisées et mené des entretiens avec les personnes concernées ;
- analysé une sélection d'éléments sur lesquels la direction a fondé son jugement lorsqu'elle a apprécié si les activités économiques éligibles répondaient aux conditions cumulatives, issues du Référentiel Taxonomie, nécessaires pour être qualifiées d'alignées ;
- apprécié l'analyse réalisée au titre du respect des garanties minimales, principalement au regard des éléments collectés dans le cadre de la prise de connaissance de l'entité et de son environnement ;
- apprécié l'analyse réalisée sur l'intégration aux activités éligibles à la taxonomie, de la part du chiffre d'affaires de l'activité de coworking liée à l'occupation d'espaces, assimilée à des loyers.

Concernant les indicateurs clés de performance et les informations qui les accompagnent

Les indicateurs clés de performance et les informations qui les accompagnent figurent au paragraphe « 3.5.3 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne » du Rapport de durabilité.

S'agissant des totaux de chiffre d'affaires et CapEx et OpEx (les dénominateurs), présentés dans les tableaux réglementaires, nous avons examiné les rapprochements réalisés par l'entité avec les données issues de la comptabilité ayant servi de base à l'établissement des états financiers. S'agissant des autres montants composant les différents indicateurs d'activités éligibles et alignées (les numérateurs), nous avons :

- mis en œuvre des procédures analytiques ;
- apprécié ces montants sur la base d'une sélection d'actifs que nous avons déterminée en fonction du portefeuille auquel ces actifs sont rattachés et de leur contribution aux indicateurs.

Enfin, nous avons apprécié la cohérence des informations figurant dans le paragraphe « 3.5.3 Tableaux réglementaires liés à la taxonomie européenne » du Rapport de durabilité avec les autres informations en matière de durabilité de ce rapport.

Paris, le 19 mars 2025

Le Commissaire aux Comptes

ERNST & YOUNG et Autres

Pierre Lejeune

3.6.2 Vérification du tiers indépendant – *Green Bonds Covivio*

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 et sur la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés

À l'attention du Directeur Général,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Covivio (ci-après « la Société ») et en réponse à votre demande, nous vous présentons notre rapport sur la conformité des actifs sélectionnés pour les obligations responsables (ci-après « *Green Bonds* ») avec les critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi définis dans les critères d'utilisation « Use of Proceeds » des *Green Bonds* établis par la Société en mai 2022 (ci-après « *Sustainable Bond Framework* » [1]) et sur la concordance de la valeur de ces actifs avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité.

Préparation des informations par la société

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquelles s'appuyer pour évaluer et mesurer les informations relatives à la durabilité permet d'utiliser des techniques de mesures différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités au fil du temps.

Par conséquent, les informations doivent être lues et comprises en se référant au *Sustainable Bond Framework* disponible sur le site internet de la Société ou à la demande.

Responsabilité de la société

Il appartient à la direction de la société d'établir les critères de qualification et de suivi définis dans le *Sustainable Bond Framework,* de sélectionner les actifs pour les *Green Bonds* conformément à ces critères et de concevoir, mettre en place et maintenir le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement d'informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 821-28 du Code de commerce, le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes et le Code d'éthique de l'IESBA (*International Code of Ethics for Professional Accountants (including Independence Standards)*).

Par ailleurs, nous appliquons la norme *International Standard on Quality Management 1* qui implique de définir et mettre en place un système de contrôle qualité comprenant des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des 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 limitée sur le fait que les actifs sélectionnés par la Société pour les *Green Bonds* ont été sélectionnés, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux critères de qualification et de suivi définis dans le *Sustainable Bond Framework* ;
- d'attester de la concordance avec la comptabilité de la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés.

Il ne nous appartient pas d'évaluer l'alignement du *Sustainable Bond Framework* de la Société avec les *Green Bond Principles* de l'ICMA (*International Capital Market Association*).

1. Rapport d'assurance limitée sur le respect des critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi

Normes professionnelles appliquées

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme ISAE 3000 (révisée) – *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information* publiée par l'IAASB (*International Auditing and Assurance Standards Board*).

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et réalisé nos travaux de manière à prendre en compte le risque d'anomalies significatives de nature à remettre en cause le fait que les actifs sélectionnés pour les *Green Bonds* ont été établis, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux critères de qualification et de suivi définis dans le *Sustainable Bond Framework*.

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. Philippe Aubain, associé.

Sur la base de notre jugement professionnel, nous avons notamment mis en œuvre les procédures suivantes :

- nous avons pris connaissance des modalités de qualification et de suivi des actifs sélectionnés dans le cadre des *Green Bonds* mises en œuvre dans votre Société, et
- nous avons apprécié la conformité des actifs sélectionnés avec les critères de qualification et de suivi, pour les actifs les plus significatifs, par entretien avec les personnes appropriées dans l'entreprise et par l'observation d'éléments probants.

(1) Communiqué « Sustainable Bond Framework » de mai 2022 disponible en anglais sur les critères de qualification (« Use of Proceeds ») et de suivi (« Reporting ») pour les obligations responsables « Green bonds » disponible à l'adresse : https://www.covivio.eu/wp-content/uploads/sites/6/2023/08/Covivio-Sustainable-Bond-Framework.pdf

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance limitée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable. En conséquence, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance limitée est substantiellement inférieur à celui qui aurait été obtenu si une mission d'assurance raisonnable avait été réalisée.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les actifs sélectionnés par la Société pour les *Green Bonds* ont été sélectionnés, dans tous leurs aspects significatifs, conformément aux critères de qualification et de suivi définis dans le *Sustainable Bond Framework*.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « 2.1 Use of Proceeds » du *Sustainable Bond Framework*, qui décrit que le critère de qualification et de suivi portant sur les relations avec les locataires n'est pris en compte qu'à l'issue de la mise en place des annexes environnementales.

2. Attestation sur la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes, nous avons effectué, avec le cabinet KMPG S.A., un audit des comptes consolidés de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. 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.

Notre intervention, 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, par sondage ou au moyen d'autres méthodes de sélection, à :

- prendre connaissance des procédures mises en place par la Société pour déterminer la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés nette de la dette financière externe adossée (en quote-part de détention du groupe) sur la base des informations au 31 décembre 2024 (valeurs d'expertises et budgets de travaux pour les actifs en développement) ;
- vérifier la concordance de la valeur des actifs sélectionnés avec les données sous-tendant les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- vérifier la concordance de la dette financière externe adossée aux actifs sélectionnés avec les données sous-tendant les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (capital restant dû au 31 décembre 2024 au titre des dettes financières adossées aux portefeuilles d'actifs, alloué aux actifs sélectionnés sur la base du ratio de LTV du portefeuille correspondant) ;
- rapprocher la quote-part de détention du groupe, retenue pour le calcul de valeur totale du portefeuille d'actifs sélectionnés nette de la dette financière externe adossée en quote-part de détention du groupe, avec les données sous-tendant les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- vérifier que la valeur totale du portefeuille d'actifs sélectionnés nette de la dette financière externe adossée (en quote-part de détention du groupe) correspond au montant de € 5,3 milliards au 31 décembre 2024.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance de la valeur du portefeuille d'actifs sélectionnés avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité.

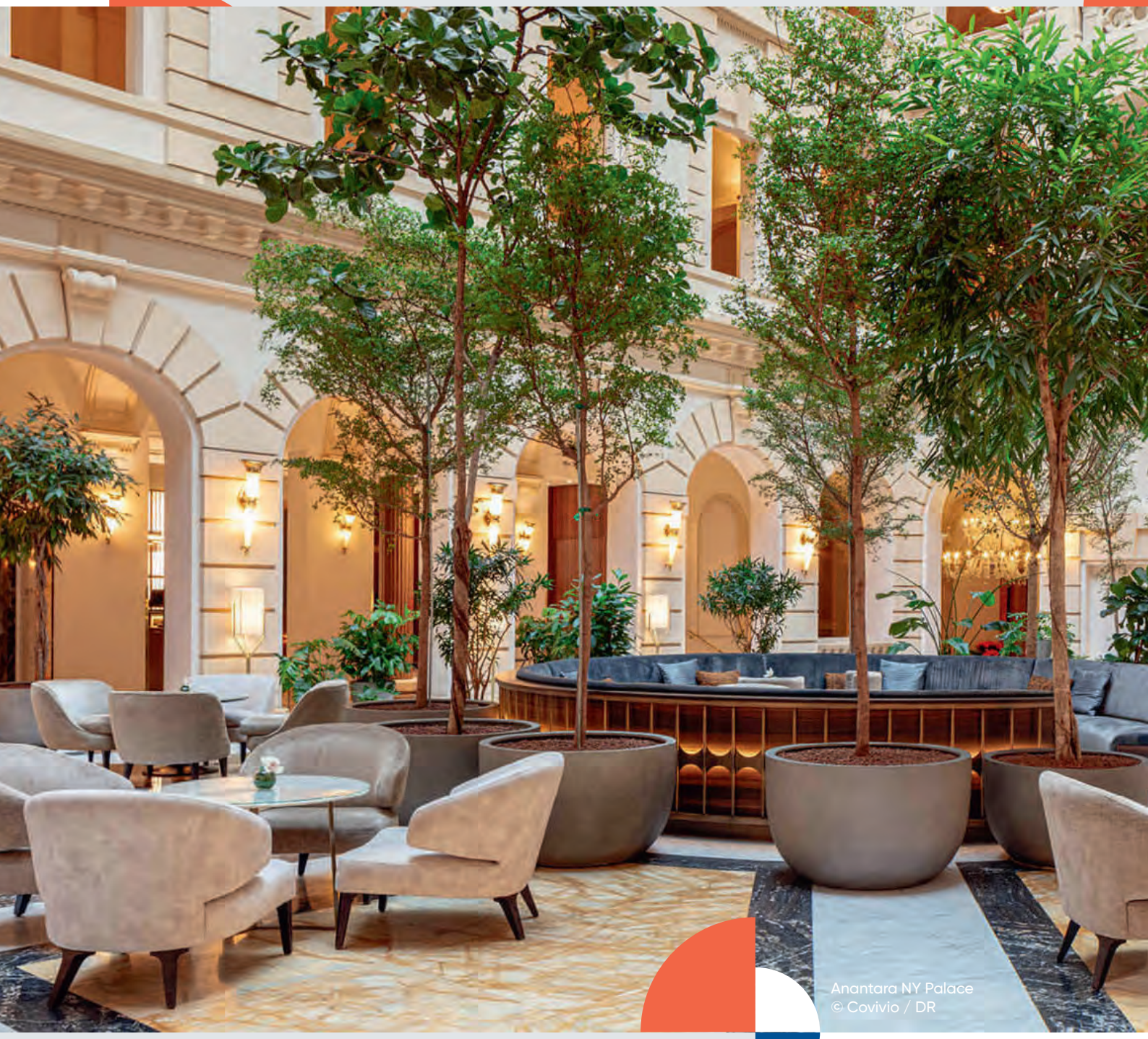
Paris-La Défense, le 19 mars 2025

L'un des Commissaires aux comptes

ERNST & YOUNG et Autres

Pierre Lejeune

Associé



Anantara NY Palace
© Covivio / DR

4

Renseignements financiers

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2024 337
4.1.1 État de situation financière 337
4.1.2 État du résultat net 339
4.1.3 État du résultat global 340
4.1.4 État de variations des capitaux propres 341
4.1.5 Tableau des flux de trésorerie 342

4.2 Annexe aux comptes consolidés 343
4.2.1 Principes généraux 343
4.2.2 Gestion des risques financiers 345
4.2.3 Périmètre de consolidation 348
4.2.4 Événements significatifs de l'exercice 361
4.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière 363
4.2.6 Notes sur l'état du résultat net 390
4.2.7 Autres éléments d'information 397
4.2.8 Informations sectorielles 402
4.2.9 Événements postérieurs à la clôture 406

4.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 407

4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2024 412
4.4.1 Bilan 412
4.4.2 Compte de Résultat 414

4.5 Annexes aux comptes individuels 415
4.5.1 Événements significatifs de l'exercice 415
4.5.2 Principes, règles et méthodes comptables 417
4.5.3 Explications des postes du bilan 420
4.5.4 Notes sur le compte de resultat 432
4.5.5 Engagements hors bilan 438
4.5.6 Renseignements divers 440

4.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels 449

4.7 Extrait du Rapport économique et patrimonial pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 455
4.7.1 Bilan au 31 décembre 2024 456
4.7.2 Compte de résultat pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 460
4.7.3 Extrait de la note annexe 462
4.7.4 Capitaux propres (fonds de dotation) 468
4.7.5 Tableaux et précisions de certains postes patrimoniaux et économiques 470

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2024 337

4.1.1 État de situation financière 337
4.1.2 État du résultat net 339
4.1.3 État du résultat global 340
4.1.4 État de variations des capitaux propres 341
4.1.5 Tableau des flux de trésorerie 342

4.2 Annexe aux comptes consolidés 343

4.2.1 Principes généraux 343
4.2.1.1 Référentiel comptable 343
4.2.1.2 Estimations et jugements 344
4.2.1.3 Prise en compte des effets des changements climatiques 344
4.2.1.4 IFRS 7 – Table de correspondance 345
4.2.1.5 Méthode de conversion 345
4.2.2 Gestion des risques financiers 345
4.2.2.1 Risque de liquidité 345
4.2.2.2 Risque de taux 346
4.2.2.3 Risque de contreparties financières 346
4.2.2.4 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine 346
4.2.2.5 Risque de taux de change 347
4.2.2.6 Autres risques opérationnels et financiers 347
4.2.2.7 Environnement fiscal 347
4.2.3 Périmètre de consolidation 348
4.2.3.1 Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation 348
4.2.3.2 Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation 348
4.2.3.3 Liste des sociétés consolidées 349
4.2.3.4 Évaluation du contrôle 360
4.2.4 Événements significatifs de l'exercice 361
4.2.4.1 Environnement macroéconomique 361
4.2.4.2 Bureaux France 361
4.2.4.3 Bureaux Italie 361
4.2.4.4 Hôtels 361
4.2.4.5 Résidentiel Allemagne 362
4.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière 363
4.2.5.1 Goodwill 363
4.2.5.2 Autres immobilisations incorporelles 364
4.2.5.3 Autres immobilisations corporelles 365
4.2.5.4 Patrimoine immobilier 365
4.2.5.5 Participations dans les sociétés mises en équivalence 374
4.2.5.6 Autres actifs financiers (courants et non courants) 377
4.2.5.7 Impôts différés (actifs et passifs) 377
4.2.5.8 Stocks et en-cours 378
4.2.5.9 Créances clients 379
4.2.5.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie 380
4.2.5.11 Capitaux propres 380
4.2.5.12 Passifs financiers (courants et non courants) 381
4.2.5.13 Passifs locatifs (courants et non courants) 387
4.2.5.14 Dépôts et cautionnements 388
4.2.5.15 Provisions (courantes et non courantes) 388
4.2.5.16 Dettes fournisseurs 389
4.2.5.17 Autres créances et autres dettes 389
4.2.6 Notes sur l'état du résultat net 390
4.2.6.1 Principes comptables 390
4.2.6.2 Résultat d'exploitation 390
4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs 392
4.2.6.4 Variation de juste valeur des immeubles 392
4.2.6.5 Résultat des cessions de titres 393
4.2.6.6 Résultat des variations de périmètre 393
4.2.6.7 Coût de l'endettement financier net 393
4.2.6.8 Résultat financier 393
4.2.6.9 Impôts exigibles et impôts différés 394
4.2.7 Autres éléments d'information 397
4.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel 397
4.2.7.2 Résultat par action et résultat dilué par action 399
4.2.7.3 Engagements hors bilan 399
4.2.7.4 Transactions entre parties liées 400
4.2.7.5 Rémunération des dirigeants de Covivio 401
4.2.7.6 Honoraires des commissaires aux comptes 401
4.2.7.7 Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne 402
4.2.8 Informations sectorielles 402
4.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8 402
4.2.8.2 Immobilisations incorporelles 403
4.2.8.3 Immobilisations corporelles 403
4.2.8.4 Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente 403
4.2.8.5 Immobilisations financières 403
4.2.8.6 Contribution aux capitaux propres 404
4.2.8.7 Passifs financiers 404
4.2.8.8 Instruments dérivés 404
4.2.8.9 Compte de résultat par secteur opérationnel 405
4.2.9 Événements postérieurs à la clôture 406

4.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 407

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2024

4.1.1 État de situation financière

Actif

(En millions d'euros)	Note 4.2.5.	31/12/2024	31/12/2023
Goodwill	*1*	325,0	117,4
Autres immobilisations incorporelles	*2*	19,9	19,2
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	*4.2*	2 054,7	1 538,3
Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	*4.3*	18 197,0	19 046,4
Immeubles de placement en développement	*4.3*	1 111,6	1 140,0
Autres immobilisations corporelles	*3*	58,2	55,1
Participations dans les entreprises mises en équivalence	*5*	394,4	374,9
Autres actifs financiers non courants	*6*	172,9	117,8
Impôts Différés Actifs	*7*	67,6	72,3
Instruments dérivés non courants	*12.6*	315,1	360,4
Total actifs non courants		**22 716,3**	**22 842,0**
Actifs détenus en vue de la vente	*4.3*	301,0	326,6
Stocks et en-cours	*8*	260,8	307,5
Créances clients	*9*	324,9	323,0
Autres créances d'exploitation	*17.1*	127,5	117,9
Autres actifs financiers courants	*6*	31,2	40,6
Instruments dérivés courants	*12.6*	106,6	161,7
Trésorerie et équivalent de trésorerie	*10*	1 006,8	900,6
Charges constatées d'avance		13,1	6,3
Total actifs courants		**2 171,9**	**2 184,2**
TOTAL ACTIF		**24 888,3**	**25 026,2**

Passif et capitaux propres

(En millions d'euros)	Note 4.2.5.	31/12/2024	31/12/2023
Capital		334,9	303,0
Primes		4 492,9	4 311,4
Actions propres		- 27,5	- 29,8
Réserves consolidées		3 359,9	4 791,2
Résultat consolidé		68,1	- 1 418,8
Capitaux propres part du groupe	**11**	**8 228,2**	**7 957,0**
Participations ne donnant pas le contrôle		3 786,2	4 006,2
Total capitaux propres		**12 014,5**	**11 963,2**
Passifs financiers non courants	*12*	9 091,1	9 324,3
Passifs locatifs non courants	*13*	311,4	305,0
Instruments dérivés non courants	*12.6*	101,6	116,3
Impôts Différés Passifs	*7*	1 033,5	1 053,5
Dépôts et cautionnements	*14*	35,4	34,2
Provisions non courantes	*15*	48,5	42,1
Autres passifs non courants	*17.3*	1,4	1,4
Total passifs non courants		**10 622,8**	**10 876,9**
Passifs détenus en vue de la vente		0,0	6,6
Passifs financiers courants	*12*	1 341,0	1 382,8
Passifs locatifs courants	*13*	8,1	9,0
Provisions courantes	*15*	5,6	4,3
Instruments dérivés courants	*12.6*	50,8	68,8
Dettes fournisseurs	*16*	239,3	188,5
Dettes fournisseurs d'immobilisations	*16*	62,6	39,3
Dettes fiscales et sociales	*17.2*	147,3	137,7
Autres passifs courants	*17.3*	347,6	296,0
Produits constatés d'avance		48,6	52,9
Total passifs courants		**2 251,0**	**2 186,1**
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		**24 888,3**	**25 026,2**

4.1.2 État du résultat net

(En millions d'euros)	Note 4.2.	31/12/2024	31/12/2023 retraité*
Revenus locatifs	6.2.1	952,9	935,0
Charges locatives non récupérées	6.2.2	- 27,5	- 37,4
Charges sur immeubles	6.2.2	- 34,0	- 30,8
Charges nettes des créances irrécouvrables	6.2.2	- 4,2	- 3,4
Loyers nets	**6.2.2**	**887,2**	**863,5**
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	6.2.3	322,6	291,5
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	6.2.3	- 237,0	- 215,7
EBITDA des hôtels en gestion	**6.2.3**	**85,5**	**75,8**
Résultat des autres activités	6.2.3	32,0	24,1
Revenus de gestion et d'administration	6.2.4	25,8	19,1
Frais de structure	6.2.4	- 133,0	- 138,5
Amortissements des biens d'exploitation	6.2.5	- 112,9	- 73,6
Variation des provisions	6.2.5	- 0,1	7,3
Autres produits et charges d'exploitation	6.2.5	16,9	17,6
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		**801,4**	**795,3**
Résultat net des immeubles en stock		- 0,1	- 0,1
Résultat des cessions d'actifs immobiliers	6.3	10,9	- 37,9
Résultat de cession de titres	6.5	- 1,5	- 0,9
Résultat des ajustements de valeurs	6.4	- 330,5	- 2 437,3
Résultat des variations de périmètre	6.6	- 5,0	- 4,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		**475,2**	**- 1 685,2**
Produits financiers liés au coût de l'endettement	6.8	239,7	176,1
Charges financières liées au coût de l'endettement	6.8	- 403,4	- 341,7
Coût de l'endettement financier net	6.7	**- 163,8**	**- 165,6**
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	5.13.1	- 16,3	- 15,9
Variation de juste valeur des instruments dérivés	6.8	- 95,2	- 207,7
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	6.8	- 2,5	- 1,8
Autres charges et produits financiers	6.8	0,6	0,4
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	5.5.3	22,9	- 34,4
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS		**220,9**	**- 2 110,1**
Impôts	6.9.2	- 23,5	207,3
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		**197,4**	**- 1 902,9**
dont résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		129,2	- 484,1
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE		**68,1**	**- 1 418,8**
Résultat Net de base Groupe par action en euros	**7.2**	**0,64**	**- 14,55**
Résultat Net Groupe dilué par action en euros	**7.2**	**0,63**	**- 14,55**

**2023 a été retraité – cf note 4.2.1.1 relatif au changement de méthode comptable lié à un changement de présentation.*

4.1.3 État du résultat global

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**197,4**	**- 1 902,9**
Écarts de conversion	15,2	5,8
Part efficace des profits et pertes sur instruments de couverture	- 7,3	- 8,5
Impôts différés sur éléments recyclables	0,7	0,9
Autres éléments du Résultat global recyclables en résultat	**8,6**	**- 1,9**
Réévaluation du passif (de l'actif) net des régimes à prestations définies	- 3,3	1,2
Impôts différés sur éléments non recyclables	1,1	- 0,9
Autres éléments du Résultat global non recyclables en résultat	**- 2,2**	**0,4**
Autres éléments du Résultat global	**6,4**	**- 1,5**
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE	**203,7**	**- 1 904,4**
dont part attribuable aux propriétaires de la société mère	71,7	- 1 419,5
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	132,0	- 484,9

4.1.4 État de variations des capitaux propres

(En millions d'euros)	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats consolidés	Total capitaux propres part du groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Situation au 31 décembre 2022	**284,4**	**4 053,0**	**- 42,9**	**5 148,5**	**9 443,0**	**4 648,5**	**14 091,5**
Distribution de dividendes	-	-	-	- 351,9	- 351,9	- 184,0	- 535,9
Augmentation de capital	18,7	260,3	-	-	278,9	26,6	305,5
Affectation à la réserve légale	-	- 1,9	-	1,9	-	-	-
Élimination des actions propres	-	-	13,1	- 14,3	- 1,2	-	- 1,2
Autres	-	-	-	0,1	0,1	0,1	0,2
Résultat global total de la période	**-**	**-**	**-**	**- 1 419,5**	**- 1 419,5**	**- 484,9**	**- 1 904,4**
Dont résultat net	-	-	-	- 1 418,8	- 1 418,8	- 484,1	- 1 902,9
Dont gains et pertes comptabilisés en capitaux propres :	-	-	-	*- 0,7*	*- 0,7*	*- 0,8*	*- 1,5*
Écarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés	-	-	-	0,2	0,2	0,1	0,4
Dont écarts de conversion	-	-	-	2,5	2,5	3,2	5,8
Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture nette d'impôts différés	-	-	-	- 3,5	- 3,5	- 4,2	- 7,6
Changement de périmètre	-	-	-	0,0	0,0	- 0,2	- 0,2
Paiements fondés en actions	-	-	-	7,6	7,6	-	7,6
Situation au 31 décembre 2023	**303,0**	**4 311,4**	**- 29,8**	**3 372,4**	**7 957,0**	**4 006,2**	**11 963,2**
Distribution de dividendes	-	-	-	- 330,8	- 330,8	- 160,3	- 491,1
Augmentation de capital	19,9	234,5	-	0,5	254,9	0,9	255,8
Affectation à la réserve légale	-	- 2,0	-	2,0	-	-	-
Élimination des actions propres	-	-	2,3	- 11,9	- 9,6	-	- 9,6
Autres	-	- 325,4	-	325,3	- 0,0	-	- 0,0
Résultat global total de la période	**-**	**-**	**-**	**71,7**	**71,7**	**132,0**	**203,7**
Dont résultat net	-	-	-	68,1	68,1	129,2	197,4
Dont gains et pertes comptabilisés en capitaux propres :	-	-	-	3,6	3,6	2,8	6,4
Écarts actuariels sur provision retraite nets d'impôts différés	-	-	-	- 1,4	- 1,4	- 0,9	- 2,2
Dont écarts de conversion	-	-	-	8,0	8,0	7,2	15,2
Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture nette d'impôts différés	-	-	-	- 3,0	- 3,0	- 3,6	- 6,6
Changement de périmètre	11,9	274,3	-	- 8,2	278,1	- 192,6	85,5
Paiements fondés en actions	-	-	-	6,9	6,9	-	6,9
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2024	**334,9**	**4 492,9**	**- 27,5**	**3 428,0**	**8 228,2**	**3 786,2**	**12 014,5**

4.1.5 Tableau des flux de trésorerie

(En millions d'euros)	Note	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net de la période	**4.1.2.**	**197,4**	**- 1 902,9**
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	*4.2.6.2.5*	114,7	69,6
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	*4.2.5.12.6 & 4.2.6.4*	425,7	2 645,0
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	*4.1.4*	6,9	7,8
Autres produits et charges calculés		9,6	- 7,4
Plus et moins-values de cession		- 8,7	40,4
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	*4.2.5.5.1*	- 22,9	34,4
Dividendes (titres non consolidés)		- 0,0	- 0,2
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		**722,7**	**886,7**
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	*4.2.6.7 & 4.2.6.8*	160,8	166,4
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	*4.2.6.9.2*	23,5	- 207,3
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		**907,1**	**845,8**
Impôt versé		- 38,9	- 14,1
Variation du BFR lié à l'activité	*4.2.5.9*	112,3	193,6
Flux net de trésorerie généré par l'activité		**980,5**	**1 025,2**
Incidence des variations de périmètre	*4.2.6.6*	- 75,9	0,7
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	*4.2.5.4.5*	- 595,8	- 484,5
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	*4.2.5.4.5*	518,8	627,2
Acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		- 0,1	- 0,2
Cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		2,3	0,0
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		12,3	17,3
Variation des prêts et avances consentis	*4.2.5.17.3*	2,9	9,3
Autres flux liés aux opérations d'investissement		- 1,7	1,2
Flux net de trésorerie des opérations d'investissement		**- 137,1**	**171,0**
Incidence des variations de périmètre		0,0	- 1,6
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère		0,1	0,0
Versées par les intérêts non contrôlant	*4.1.4*	0,0	26,6
Acquisitions et cessions d'actions propres	*4.1.4*	- 9,6	- 1,2
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	*4.2.5.11*	- 76,4	- 73,0
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	*4.1.4*	- 160,3	- 184,0
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	*4.2.5.12.2*	1 410,4	1 416,3
Remboursements d'emprunts (y compris dettes sur passifs locatifs)	*4.2.5.12.2*	- 1 734,9	- 1 691,8
Intérêts financiers nets versés (y compris intérêts sur passifs locatifs)		- 141,7	- 169,5
Autres flux sur opérations de financement		- 26,4	- 44,8
Flux net de trésorerie des opérations de financement		**- 738,8**	**- 722,9**
Impact de la variation des taux de change		0,1	0,9
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE		**104,6**	**474,2**
Trésorerie nette disponible d'ouverture		899,5	425,4
Trésorerie nette disponible de clôture	*4.2.5.12.2*	1 004,2	899,5
VARIATION DE TRÉSORERIE NETTE DISPONIBLE		**104,6**	**474,2**

4.2 Annexe aux comptes consolidés

4.2.1 Principes généraux

4.2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2024 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 (*International Financial Reporting Standards*) et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations.

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 19 février 2025.

- Changement de méthode comptable lié à un changement de présentation

EBITDA des hôtels en gestion

Au cours de l'exercice, le Groupe a réalisé deux opérations structurantes renforçant son activité Hôtels en gestion. D'une part, en avril 2024, le Groupe a augmenté sa participation de 8,7% dans sa filiale consolidée Covivio Hotels. D'autre part, le Groupe a procédé à un échange d'actifs avec AccorInvest, cédant des murs d'hôtels en contrepartie de l'acquisition de fonds de commerce de murs préalablement détenus par le Groupe. Le remembrement des murs et fonds de 24 hôtels va conduire à augmenter significativement au cours des prochaines années l'agrégat *EBITDA des hôtels en gestion*. Pour améliorer la lecture des états financiers primaires, cet agrégat est à présent détaillé en deux lignes dans le compte de résultat, présentant distinctement le *Chiffre d'affaires des hôtels en gestion* et les *Charges d'exploitation des hôtels en gestion*.

Coût de l'endettement financier net

Dans un contexte de forte hausse des taux d'intérêt, les produits d'intérêt sur placements de trésorerie et les produits d'instruments dérivés sont devenus matériels. Dans ce contexte, et afin d'en améliorer la lecture dans les états primaires, l'agrégat *Coût de l'endettement financier net* est à présent détaillé en deux lignes dans le compte de résultat en présentant distinctement les *Produits financiers liés au coût de l'endettement* et les *Charges financières liées au coût de l'endettement*.

D'autres changements mineurs de présentation ont été apportés aux états financiers au 31 décembre 2024 par rapport aux états financiers publiés au 31 décembre 2023.

- Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2024 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2023 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2024 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le Groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2024 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe :

- Amendements IAS 1 « *Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants. Passifs non courants assortis de clauses d'exigibilité anticipée.* » Ces modifications précisent comment une société doit classer, dans l'état de la situation financière, les dettes et autres passifs dont la date de règlement est incertaine. Selon ces modifications, ces dettes ou autres passifs doivent être classés soit comme passifs courants soit comme passifs non courants. L'application de ces amendements n'a pas conduit à des modifications significatives dans la présentation des comptes consolidés.
- Amendements IFRS 16 « *Dette de loyer dans une transaction de cession-bail* ». L'IFRS-IC a publié une décision illustrant l'application des dispositions IFRS à la comptabilisation initiale d'une cession-bail avec loyers variables. Cet amendement complète la précédente décision de l'IFRIC. L'application de ces amendements n'a pas conduit à des modifications significatives dans la présentation des comptes consolidés.
- Amendement *à IAS 7 & IFRS 7 « Accords de financement des fournisseurs »*. Ces modifications ont instauré des exigences quant aux informations à fournir par une entreprise au sujet de ses accords de financement de fournisseurs. Ces nouvelles exigences imposent à l'entreprise de fournir aux utilisateurs des états financiers des informations leur permettant d'évaluer l'incidence de ses accords de financement de fournisseurs sur ses passifs et ses flux de trésorerie et de comprendre les effets de ces accords sur son exposition au risque de liquidité ainsi que la manière dont elle pourrait être affectée si elle ne pouvait plus avoir recours à ces accords. L'application de ces amendements n'a pas conduit à des modifications significatives dans la présentation des comptes consolidés.

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB, applicables pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025, sous réserve de leur adoption par l'Union européenne :

- Amendement à « *IAS 21 – Effet des variations des cours des monnaies étrangères – Absence de convertibilité* ». Cet amendement apporte des précisions sur le traitement des transactions en devises étrangères lorsque le taux de change spot n'est pas disponible. Compte tenu de l'implantation du Groupe, cet amendement ne devra pas avoir d'impacts sur les comptes du Groupe.
- Amendements IFRS 7 et IFRS 9 – Classement et évaluation des instruments financiers
  - Décomptabilisation : Les amendements précisent quand un actif ou un passif financier doit être décomptabilisé ;
  - Passifs financiers : Ils autorisent la décomptabilisation des passifs réglés via des systèmes de paiement électronique avant la date de règlement, sous certaines conditions ;
  - Critère SPPI : Ils clarifient l'analyse du critère SPPI *(Solely Payments of Principal and Interest)* pour les prêts liés aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

Amendements en vigueur pour les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2026, sous réserve de leur adoption par l'Union européenne :

- IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers

Cette norme est destinée à remplacer la norme IAS 1 sur la présentation des états financiers et à amender, principalement, les normes IAS 7 – Tableau des flux de trésorerie et IAS 8 – Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs.

Cette norme vise à :

- Accroître la comparabilité du compte de résultat en définissant des principes relatifs à sa structure et à son contenu notamment au travers de trois nouvelles catégories de charges et de produits qui complètent les catégories « Impôts » et « Activités abandonnées » déjà existantes : « Exploitation », « Investissement » et « Financement »;
- Améliorer la transparence dans l'utilisation de certains Indicateurs Alternatifs de Performance en lien avec le compte de résultat ;
- Accentuer la pertinence des informations communiquées en renforçant les exigences en matière de regroupement ou de détail de l'information communiquée dans les états primaires et les notes annexes.

Sous réserve de son adoption par l'Union européenne, l'application de la norme IFRS 18 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, de manière rétrospective.

- IFRS 19 – Filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public : Informations à fournir.

Cette norme vise à réduire les exigences en matière d'informations à fournir dans les notes pour les filiales dont les titres ou la dette ne sont pas cotés. Elle n'est pas applicable pour le Groupe.

Sous réserve de son adoption par l'Union européenne, l'application de la norme IFRS 19 sera obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027.

4.2.1.2 Estimations et jugements

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et de certains instruments financiers qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur. L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes IFRS, d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers.

Les estimations significatives réalisées par le groupe Covivio pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- l'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement ;
- l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers dérivés ;
- les évaluations retenues pour les tests des pertes de valeur notamment de la valeur recouvrable des *goodwill* et des immobilisations incorporelles ;
- l'évaluation des provisions.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe Covivio révise ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Ces estimations tiennent compte, le cas échéant, des impacts financiers liés aux engagements pris par le Groupe sur les effets du changement climatique (note 4.2.1.3 de l'Annexe des comptes consolidés). Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

4.2.1.3 Prise en compte des effets des changements climatiques

Covivio a annoncé en 2021 la mise à jour de sa trajectoire carbone, relevant l'ambition en visant 40% de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 2010 à 2030. Cet objectif, qui concerne l'ensemble des scopes 1, 2 et 3, couvre l'intégralité de ses activités en Europe et la totalité du cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation. Afin de mieux caractériser les effets financiers de la mise en œuvre de sa stratégie climat, Covivio a évalué en 2022 le montant nécessaire à investir sur son parc d'ici 2030, qui s'élève à 261 M€.

Covivio a poursuivi sa dynamique en matière de certification environnementale : la part de patrimoine bénéficiant d'une certification HQE, BREEAM, LEED ou équivalent, en opération et/ou en construction, atteint 98,5% (1) au 31 décembre 2024, en ligne avec l'objectif de 100% à fin 2025.

Ces démarches s'accompagnent d'un engagement renforcé en faveur de la construction et la rénovation des immeubles depuis plus de dix ans. Cette stratégie contribue activement à l'atteinte des objectifs de sa trajectoire bas-carbone à l'échelle européenne. Par ailleurs, conformément à la réglementation européenne, Covivio publie chaque année ses taux d'éligibilité et d'alignement à la Taxonomie européenne. Ces informations sont publiées dans le chapitre 3 -Rapport de Durabilité du Groupe en application de la Directive européenne sur le reporting extra-financier (CSRD). Ce chapitre détaille le plan d'atténuation du changement climatique mis en œuvre par le Groupe.

Afin de faire valider ses engagements, Covivio a proposé lors de l'assemblée générale de 2023 une résolution "Say On Climate" et en 2024, une résolution visant à inscrire sa Raison d'Être dans ses statuts. Ces deux résolutions ont été approuvées avec un haut taux d'adhésion, démontrant la reconnaissance de la pertinence de la stratégie adoptée par le Groupe.

Par ailleurs, en matière de financement, Covivio a procédé à la requalification de 100% de ses souches obligataires en obligations vertes suite à la publication de son nouveau *Sustainable Bond Framework* en 2022. Ce document précise les critères environnementaux retenus pour sélectionner les actifs éligibles en intégrant notamment les critères de la taxonomie européenne. Dans cette continuité, Covivio Hotels, filiale cotée détenue à 52,5%, s'est dotée d'un *Green Financing Framework* et a procédé à son tour en 2023 à la requalification en obligations vertes de l'ensemble de ses souches obligataires. Covivio a publié pour la première année en 2024 deux *Green bond impact reports* afin de rendre compte de la performance de ses portefeuilles Bureaux et Hôtels répondant aux exigences de ces *frameworks*.

A fin 2024, Covivio et Covivio Hotels disposaient respectivement d'un portefeuille éligible au sens de la Taxonomie, de 6 Mds€ et 4,1 Mds€ (5,3 Mds€ et 3,3 Mds€ nets de dettes hypothécaires), couvrant ainsi les 4,6 Mds€ d'obligations des deux entités.

Covivio a intensifié son engagement pour la biodiversité et le climat en dévoilant sa stratégie « Nature » intégrée, qui vient compléter les objectifs climatiques déjà existants avec de nouveaux engagements relatifs à l'usage des sols, l'utilisation des ressources et la renaturation en ville. La formalisation de cette stratégie est le fruit d'un travail de plus de deux ans, alimenté par la réalisation d'un diagnostic approfondi sur les impacts, risques, opportunités et dépendances liés à la nature. Faisant suite aux rapports Climat publiés en 2022 et 2023, Covivio a publié en 2024 un Rapport Nature (§ 3.2.4 Biodiversité) suivant les recommandations des TNFD (*Taskforce on Nature-related Financial Disclosures*) et TCFD (*Task Force on Climate Related Financial Disclosures*).

(1) Ce taux intègre deux actifs dont les dossiers ont été déposés mais pour lesquels le certificat n'a pas été reçu au 31/12/2024 (voir § 3.1.3.4 Vers 100% d'immeubles certifiés (objectifs et métriques)).

La prise en compte des effets liés au changement climatique n'a pas eu d'impact matériel sur les jugements exercés et les principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

4.2.1.4 IFRS 7 – Table de correspondance

Risque de liquidité	§ 4.2.2.1
Risque de taux	§ 4.2.2.2
Risque de contreparties financières	§ 4.2.2.3
Risque lié aux variations de valeur du patrimoine	§ 4.2.2.4
Risque de taux de change	§ 4.2.2.5
Autres risques opérationnels et financiers	§ 4.2.2.6
Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	§ 4.2.5.4.4
Instruments dérivés (courants et non courants)	§ 4.2.5.12.6
Covenants bancaires	§ 4.2.5.12.8

4.2.1.5 Méthode de conversion

Les états financiers de Covivio sont présentés en millions d'euros, l'euro étant la monnaie fonctionnelle et de présentation du Groupe. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle. La monnaie fonctionnelle correspond à la devise de l'environnement économique dans lequel la société exerce ses activités principales. Tous les éléments inclus dans les états financiers de ces entités sont évalués en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

Les opérations en monnaies étrangères sont initialement enregistrées au taux de change en vigueur à la date de transaction. Les actifs et passifs des filiales sont convertis en euros au taux de change en vigueur à la date de clôture alors que les produits et charges sont convertis au taux de change moyen sur la période. Les écarts de change sont comptabilisés en capitaux propres.

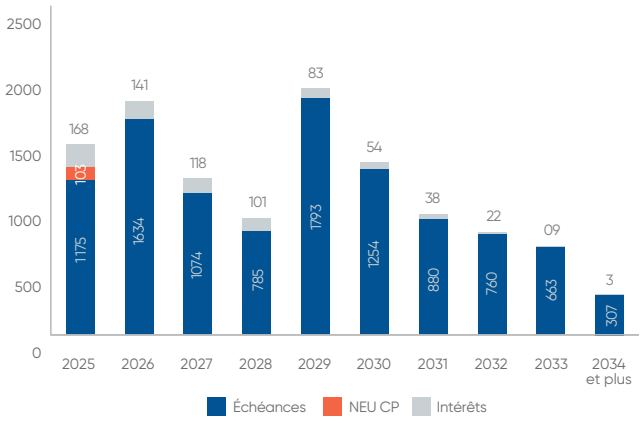
4.2.2 Gestion des risques financiers

Les activités opérationnelles et financières de la société l'exposent aux risques suivants :

4.2.2.1 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 2024, les disponibilités du groupe Covivio s'élèvent à 3 283 M€ et sont composées de 2 088 M€ de lignes de crédits confirmées non utilisées (soit 1 848 M€ en part du groupe), de 1 004 M€ de trésorerie et d'équivalents de trésorerie et de 191 M€ de découverts autorisés non utilisés.

L'histogramme ci-dessous résume les échéanciers des emprunts (en M€) tels qu'existant au 31 décembre 2024 :



(en millions d'euros)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 et plus
Échéances	1 175	1 634	1 074	785	1 793	1 254	880	760	663	307
NEU CP	103	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Intérêts	168	141	118	101	83	54	38	22	9	3

Les échéances à moins d'un an de l'histogramme ci-dessus comprennent 103 M€ de *NEU Commercial Paper.*

Concernant les instruments dérivés, dont les échéances sont déterminées uniquement pour la partie *clean MtM (Mark-to-Market),* ils présentent les répartitions suivantes : un montant de 56,1 M€ est attendu à moins d'un an, 164,4 M€ sont prévus entre 1 et 5 ans, et 60,5 M€ sont estimés pour des échéances supérieures à 5 ans.

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 2024 et du taux moyen de la dette, s'élève à 739 M€.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 4.2.5.12.5 et une description des *covenants* bancaires et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 4.2.5.12.8.

Au cours de l'année 2024, Covivio a sécurisé 1,9 Md€ de refinancements ou nouveaux financements.

Covivio a sécurisé 300M€ de lignes RCF à long terme (dont 100 M€ nouveaux et 200 M€ renouvelés). En Italie, Covivio a refinancé à 5 ans la dette hypothécaire de son portefeuille Telecom pour un montant de 290M€ avec un pool de banques françaises et italiennes.

En Hôtels en Europe, la filiale Covivio Hotels a procédé à l'émission d'une obligation de 500 M€ à 9 ans, venant sécuriser le refinancement de son échéance obligataire 2025 et le remboursement partiel d'échéances de dette à moyen terme. Un crédit corporate long terme a par ailleurs été levé pour un montant de 150 M€ dans le cadre de l'opération d'assets swap avec AccorInvest (4.2.5.1 paragraphe *Comptabilisation du regroupement d'entreprises – Acquisition des fonds de commerce auprès d'AccorInvest*). Le refinancement de son portefeuille espagnol a également été signé pour un montant de 229 M€ avec une maturité de 7 ans.

En Résidentiel Allemagne, Covivio, via sa filiale Covivio Immobilien, a sécurisé pour 430 M€ de dettes, principalement à 10 ans.

Au cours de l'année 2024, le groupe Covivio a significativement augmenté la part de sa dette liée à des indicateurs ESG *(§ 3.2.6.2 Des financements indexés sur des critères ESG)*, pour atteindre 64% à décembre 2024, vs. 57% fin 2023.

4.2.2.2 Risque de taux

L'exposition du Groupe au risque de variation des taux d'intérêt 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 (note 4.2.5.12.6). Après prise en compte des swaps de taux d'intérêt, environ 95 % de la dette du Groupe est couverte au 31 décembre 2024 et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêt. L'impact dans les comptes annuels de la sensibilité des taux d'intérêt serait la suivante :

(En millions d'euros) en PdG	Taux + 100 bps au 31/12/2024	Taux + 50 bps au 31/12/2024	Taux - 50 bps au 31/12/2024
Coût de l'endettement financier net au 31/12/2024	- 4,7	- 2,3	2,3

4.2.2.3 Risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient le groupe Covivio avec ses partenaires financiers, le Groupe est exposé 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 entrainer 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 du Groupe est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant ses partenaires financiers et ses sources de financement.

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT et s'élève à - 14 M€ au 31 décembre 2024.

4.2.2.4 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 du Groupe 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'intérêt ;
- la liquidité sur le marché et la disponibilité d'autres investissements profitables alternatifs ;
- la croissance économique ;
- les perspectives d'évolution des revenus.

De faibles taux d'intérêt, 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'intérêt.

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 rendement et d'actualisation est analysée dans le paragraphe 4.2.5.4.4.

4.2.2.5 Risque de taux de change

Le Groupe opère principalement en zone Euro et marginalement hors zone Euro (suite à l'acquisition de murs d'hôtels au Royaume-Uni, en Pologne, en Hongrie et en République tchèque). Le Groupe a souhaité se prémunir des variations de certaines devises (GBP) en finançant une partie de l'acquisition via un emprunt en devises et en souscrivant un swap de devises.

Impact d'une baisse du taux de change GBP/EUR sur les capitaux propres

	31/12/2024 (M£)	Hausse réelle de + 4,7 % du taux de change GBP/EUR	Baisse de 5 % du taux de change GBP/EUR (M€)	Baisse de 10 % du taux de change GBP/EUR (M€)
Patrimoine immobilier	658	29,1	- 31,4	- 62,6
Dette bancaire	270	- 12,0	12,8	25,6
Cross currency swap	250	- 11,2	11,8	23,7
IMPACT CAPITAUX PROPRES		**5,9**	**- 6,8**	**- 13,4**

4.2.2.6 Autres risques opérationnels et financiers

Risque de commercialisation des immeubles en développement

Le Groupe réalise des développements immobiliers. A ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, aux retards 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 paragraphe 4.2.5.4.3 et 4.2.8.4.

Risque de contreparties locatives

Les revenus des loyers du groupe Covivio sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les 10 premiers locataires (Fibercorp, portefeuille Telecom Italia, Orange, NH, Suez, IHG, B&B, Dassault, Tecnimont, Thalès), génèrent environ 26 % des revenus annuels.

Le groupe Covivio n'est pas exposé de manière significative au risque d'insolvabilité, étant donné que les locataires sont sélectionnés sur la base de leurs qualités de signature et sur les perspectives économiques offertes dans leurs branches d'activité. 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 montant du solde des dépréciations des créances clients au 31 décembre 2024 s'élève à 23,9 M€, en diminution de 11,2 M€ par rapport au 31 décembre 2023.

Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

Le Groupe est exposé aux risques pour deux catégories d'actions :

- Les titres non consolidés (note 4.2.5.6) ;
- Les titres mis en équivalence (note 4.2.5.5).

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.

4.2.2.7 Environnement fiscal

4.2.2.7.1 Évolution par pays

Le Groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal en France et dans les autres pays impactant les résultats de l'exercice 2024.

En revanche, la réforme de la fiscalité au niveau international « PILIER 2 », issue d'un projet de l'OCDE et de la commission européenne, et visant à garantir une imposition minimale effective de 15 % des groupes ayant un chiffre d'affaires d'au moins 750 M€, est applicable à compter de l'exercice 2024.

Les précisions attendues des instances représentatives de la réforme permettant de tenir compte des spécificités des régimes nationaux spécifiques aux REITs ont été reportées à 2025. Dans ce contexte, et sur la base des échanges et informations obtenus au cours de l'exercice 2024 et d'une note OCDE de 2025 confirmant les travaux en cours sur les REITs, il n'a pas été comptabilisé d'impôt relatif aux règles PILIER 2 sur les périmètres SIIC, SOCIMI et UK REIT au 31 décembre 2024.

4.2.2.7.2 Risques fiscaux

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités du groupe Covivio s'exercent, le Groupe se trouve exposé à des risques fiscaux. Après avis de nos conseils, si un traitement fiscal présente un risque de redressement, un passif est alors constitué.

Au 31 décembre 2024 il n'y a pas de nouveau risque fiscal comptabilisé dont les effets seraient susceptibles d'affecter de manière significative le résultat ou la situation financière du Groupe.

4.2.2.7.3 Fiscalité latente

Une partie significative des sociétés immobilières du Groupe ont opté pour le régime SIIC en France. L'impact de la fiscalité latente est donc essentiellement présent en Résidentiel Allemagne, en Bureaux Allemagne et en Bureaux Italie. Il est également lié aux investissements réalisés en Hôtels (Allemagne, Espagne, Belgique, Irlande, Pays-Bas, Portugal, Royaume-Uni, Pologne, Hongrie, République tchèque). S'agissant de l'Espagne, toutes les sociétés espagnoles ont opté pour le régime d'exonération SOCIMI.

L'impôt différé est principalement dû à la prise en compte de la juste valeur du patrimoine. Les taux d'impôt sont détaillés en note *4.2.6.9.2 – Impôts et taux retenus par zone géographique*.

Toutefois, il existe une fiscalité latente liée aux actifs détenus par les sociétés antérieurement à leur option pour le régime SOCIMI.

S'agissant du Royaume-Uni, 9 des 12 sociétés ont opté pour le régime UK REIT à compter du 1er janvier 2024. Il n'existe donc plus de fiscalité latente sur cette partie du patrimoine.

4.2.3 Périmètre de consolidation

4.2.3.1 Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation

Filiales et entités structurées consolidées – IFRS 10

Les présents états financiers comprennent les états financiers de la société Covivio et les états financiers des entités (y compris les entités structurées) qu'elle contrôle et ses filiales.

Le groupe Covivio a le contrôle lorsqu'il :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice ;
- est exposé, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

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 :

- 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 (pactes) ;
- 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.

Entreprises associées – IAS 28

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le Groupe a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Les résultats et les actifs et passifs des entreprises associées sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Partenariats (ou contrôle conjoint) – IFRS 11

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Coentreprises

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Les résultats et les actifs et passifs des coentreprises sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Activités conjointes

Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Ces parties sont appelées coparticipants.

Le coparticipant doit comptabiliser les éléments suivants relativement à ses intérêts dans l'activité conjointe :

- ses actifs, y compris sa quote-part des actifs détenus conjointement, le cas échéant ;
- ses passifs, y compris sa quote-part des passifs assumés conjointement, le cas échéant ;
- les produits qu'il a tirés de la vente de sa quote-part de la production générée par l'activité conjointe ;
- sa quote-part des produits tirés de la vente de la production générée par l'activité conjointe ;
- les charges qu'il a engagées, y compris sa quote-part des charges engagées conjointement, le cas échéant.

Le coparticipant comptabilise les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans une activité conjointe en conformité avec les normes IFRS qui s'appliquent à ces actifs, passifs, produits et charges.

Le périmètre de Covivio ne comprend pas d'activités conjointes.

4.2.3.2 Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation

Le 19 avril 2024, Covivio a acquis 8,3 % du capital de Covivio Hotels détenus par le groupe Générali, en échange d'actions nouvelles Covivio. Le lancement de l'offre publique d'échange subséquente s'est traduite par l'acquisition complémentaire de 0,35 % du capital de Covivio Hotels. Cette opération s'est traduite par un renforcement des fonds propres part du Groupe de 280 millions d'euros. Ainsi, au 31 décembre 2024, Covivio détient 52,53 % de sa filiale consolidée Covivio Hotels.

Le 28 juin 2024, Covivio et CDC Investissement Immobilier ont signé un partenariat stratégique en Allemagne sur un portefeuille à dominante résidentielle situé dans le centre de Berlin. Ce partenariat s'est traduit par l'acquisition par CDC Investissement Immobilier, pour le compte de la Caisse des Dépôts, d'une participation de 49 % dans un portefeuille représentatif du patrimoine résidentiel berlinois de Covivio, qui comprend 8 actifs, situés dans plusieurs des quartiers les plus attractifs de Berlin, détenus par la société Covivio Berlin Prime. Covivio détient à présent 51 % du capital via sa filiale allemande et détient toujours le contrôle de la société. Covivio Berlin prime est consolidée à 31,5% au 31 décembre 2024.

Enfin, le Groupe a augmenté son taux de détention de 32,02 % à 43,80 % de la société Fondo Porta di Romana à la suite d'augmentations de capital successives. Covivio n'a pas le contrôle sur cette entité et celle-ci reste consolidée en mise en équivalence.

4.2.3.3 Liste des sociétés consolidées

Les entrées et les sorties de périmètre sont présentées dans le tableau ci-dessous au début (entrée) ou à la fin (sortie) de chaque secteur d'activité.

74 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
Covivio SA	**France**	**Société mère**		
SCCV Rueil Lesseps	France	MEE/CE	50,00	0,00
SNC Anjou Promo	France	IG	100,00	100,00
Covivio Ravinelle	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 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 Coeur d'Orly	France	MEE/CE	50,00	50,00
SAS Coeur d'Orly Promotion	France	MEE/CE	50,00	50,00
Technical	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 9 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 15 rue des Cuirassiers	France	IG	50,10	50,10
SCI du 10B et 11 A 13 allée des Tanneurs	France	IG	100,00	100,00
SCI du 125 avenue du Brancolar	France	IG	100,00	100,00
SARL du 106-110 rue des Troënes	France	IG	100,00	100,00
SCI du 20 avenue Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
Palmer Plage SNC	France	IG	100,00	100,00
Dual Center	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Paris	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Nord	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Rhone Alpes	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Sud Ouest	France	IG	100,00	100,00
OPCI Office CB21	France	IG	75,00	75,00
Lenovilla	France	MEE/CE	50,09	50,09
SCI Latécoère 2	France	IG	50,10	50,10
Meudon Saulnier	France	IG	100,00	100,00
Latepromo	France	IG	100,00	100,00

74 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
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
Wellio	France	IG	100,00	100,00
Bordeaux Lac	France	IG	100,00	100,00
Gambetta Le Raincy	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
Normandie Niemen Bobigny	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
Valence Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
Nantes Talensac	France	IG	100,00	100,00
Marignane Saint Pierre	France	IG	100,00	100,00
N2 Batignolles Promo	France	IG	50,00	50,00
6 rue Fructidor	France	IG	50,10	50,10
Fructipromo	France	IG	100,00	100,00
Jean Jacques Bosc	France	IG	100,00	100,00
Terres neuves	France	IG	100,00	100,00
André Lavignolle	France	IG	100,00	100,00
SCCV Chartres avenue de Sully	France	IG	100,00	100,00
SCI de la Louisiane	France	IG	100,00	100,00
SCCV Bobigny Le 9ème Art	France	IG	60,00	60,00
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	France	IG	50,00	50,00
Saint-Germain Hennemont	France	IG	100,00	100,00
Antony Avenue de Gaulle	France	IG	100,00	100,00
Aix en Provence Cézanne	France	IG	100,00	100,00
Hotel N2	France	IG	50,10	50,10
SCI Meudon Juin	France	IG	100,00	100,00
SNC Boulogne Jean Bouveri	France	IG	100,00	100,00
Charenton	France	Tupée	0,00	100,00
SNC Télimob Paca	France	Tupée	0,00	100,00
SARL Télimob Paris	France	Tupée	0,00	100,00
Sucy Parc	France	Tupée	0,00	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 au 10 rue de Madrid 75008 PARIS.

14 sociétés Secteur Bureaux Italie	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
Covivio Attività Immobiliari 6 S.r.L.	Italie	IG	100,00	0,00
Covivio 7 S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Central Società di Investimento per Azioni a capitalo fisso Central SICAF S.p.A.	Italie	IG	51,00	51,00
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SINQ	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Projects & Innovation	Italie	IG	100,00	100,00
Wellio Italy	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation S.r.L..	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation 2 S.r.L..	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Development Trading S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Zabarella 2023 S.r.L.	Italie	MEE/CE	64,74	64,74
Covivio Development Italy S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 5 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Fondo Porta Di Romana	Italie	MEE/EA	43,80	32,02
RESolution Tech	Italie	Cédée	0,00	30,00

Le siège social des sociétés du secteur Bureaux Italie se situe 10, Carlo Ottavio Cornaggia, 20123 Milan.

22 sociétés Secteur Bureaux Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
Covivio Office Holding	**Allemagne**	**IG**	**100,00**	**100,00**
Covivio Alexanderplatz	Luxembourg	IG	55,00	55,00
Covivio Alexanderplatz	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office Berlin	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Tino Schwierzina Strasse 32 Grundbezitz	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Gross-Berliner-Damm	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office (ex-Godewind Immobilien)	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office 1	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Beteilingungs	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 2	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 3	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 4	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 5	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 7	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Office 6	Allemagne	IG	89,90	89,90
Covivio Technical Services 1	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Technical Services 2	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services 3	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Technical Services 4	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Verwaltungs 4	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Construction	Allemagne	IG	100,00	100,00
Acopio Office Energie GmbH	Allemagne	IG	100,00	100,00

Le siège social de la société mère Covivio Office Holding se situe Knesebeckstrasse 3, 10623 Berlin.

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
SCA Covivio Hotels (société mère) contrôlée à 100 %	**France**	**IG**	**52,53**	**43,86**
Holdco Phoenix	France	MEE/EA	16,36	0,00
Holdco IRIS Dahlia	France	MEE/EA	10,51	0,00
Exhotel	France	IG	52,53	0,00
Porte de Saint Cloud	France	IG	52,53	0,00
SHPES	France	IG	52,53	0,00
CTID	France	MEE/EA	10,51	0,00
Paris Clichy	France	MEE/EA	10,51	0,00
Mont du centre	France	MEE/EA	16,36	0,00
Montreuilloise	France	MEE/EA	10,51	0,00
Ulysse OpCo Belgium	Belgique	IG	52,53	0,00
Phoenix OpCo Belgium	Belgique	MEE/EA	17,51	0,00
Iris OpCo Belgium	Belgique	MEE/EA	10,51	0,00
Groen Brugge Hotel BV	Belgique	MEE/EA	10,51	0,00
Covivio Hotels Belgique	Belgique	IG	52,53	0,00
Las Dalias Propco S. L	Espagne	IG	52,53	0,00
Wiziu Belgique	Belgique	IG	52,53	0,00
Rocky I	France	IG	52,53	43,86
Rocky II	France	IG	52,53	43,86
Rocky III	France	IG	52,53	43,86
Rocky IV	France	IG	52,53	43,86
Rocky V	France	IG	52,53	43,86
Rocky VI	France	IG	52,53	43,86
Rocky VII	France	IG	52,53	43,86
Rocky VIII	France	IG	52,53	43,86
Rocky IX	France	IG	52,53	43,86
Rocky X	France	IG	52,53	43,86
Rocky XI	France	IG	52,53	43,86
Rocky Covivio Limited	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
SARL Loire	France	IG	52,53	43,86
Ruhl Cote D'Azur	France	IG	52,53	43,86
Foncière Otello	France	IG	52,53	43,86
Hôtel René Clair	France	IG	52,53	43,86
Ulysse Belgique	Belgique	IG	52,53	43,86
Ulysse Trefonds	Belgique	IG	52,53	43,86
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	IG	52,53	43,86
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	52,53	43,86
Foncière No Bruges Centre	Belgique	IG	52,53	43,86
Foncière Gand Centre	Belgique	IG	52,53	43,86
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	IG	52,53	43,86
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	52,53	43,86
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	IG	52,53	43,86
Foncière Antwerp Centre	Belgique	IG	52,53	43,86

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
Foncière Gand Opéra	Belgique	IG	52,53	43,86
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	IG	52,53	43,86
Murdelux	Luxembourg	IG	52,53	43,86
Portmurs	Portugal	IG	52,53	43,86
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	IG	52,53	43,86
Foncière Vielsam	Belgique	IG	52,53	43,86
Sunparks Trefonds	Belgique	IG	52,53	43,86
Foncière Kempense Meren	Belgique	IG	52,53	43,86
Iris Holding France	France	MEE/EA	10,45	8,73
Foncière Iris SAS	France	MEE/EA	10,45	8,73
Sables d'Olonne SAS	France	MEE/EA	10,45	8,73
OPCI Iris Invest 2010	France	MEE/EA	10,45	8,73
Covivio Hotels Gestion Immobilière	France	IG	52,53	43,86
Tulipe Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	10,45	8,73
Narcisse Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	10,45	8,73
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	MEE/EA	10,45	8,73
Foncière Louvain	Belgique	MEE/EA	10,45	8,73
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	MEE/EA	10,45	8,73
Iris Tréfonds	Belgique	MEE/EA	10,45	8,73
Foncière Louvain Centre	Belgique	MEE/EA	10,45	8,73
Foncière Liège	Belgique	MEE/EA	10,45	8,73
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	MEE/EA	10,45	8,73
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	MEE/EA	10,45	8,73
Foncière Bruge Station	Belgique	MEE/EA	10,45	8,73
Iris investor Holding Gmbh	Allemagne	MEE/EA	10,45	8,73
Iris Bochum & Essen	Allemagne	MEE/EA	10,42	8,70
Iris Frankfurt Gmbh	Allemagne	MEE/EA	10,42	8,70
Iris Nuremberg Gmbh	Allemagne	MEE/EA	10,42	8,70
Iris Stuttgart Gmbh	Allemagne	MEE/EA	10,42	8,70
Iris General partner Gmbh	Allemagne	MEE/EA	5,23	4,36
Iris Verwaltungs Gmbh & co KG	Allemagne	MEE/EA	9,92	8,28
B & B Invest Lux 1	Allemagne	IG	52,53	43,86
B & B Invest Lux 2	Allemagne	IG	52,53	43,86
B & B Invest Lux 3	Allemagne	IG	52,53	43,86
Campeli	France	MEE/EA	10,45	8,73
OPCI Camp Invest	France	MEE/EA	10,45	8,73
Dahlia	France	MEE/EA	10,51	8,77
Foncière B2 Hôtel Invest	France	IG	26,37	22,02
OPCI B2 Hôtel Invest	France	IG	26,37	22,02
Foncière B3 Hôtel Invest	France	IG	26,37	22,02
B & B Invest Lux 4	Allemagne	IG	52,53	43,86
NH Amsterdam Center Hotel HLD	Pays-Bas	IG	52,53	43,86
Hôtel Amsterdam Centre Propco	Pays-Bas	IG	52,53	43,86

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
Mo Lux 1	Luxembourg	IG	52,53	43,86
LHM Holding Lux SARL	Luxembourg	IG	52,53	43,86
LHM PropCo Lux SARL	Luxembourg (1)	IG	53,44	45,65
SCI Rosace	France	IG	52,53	43,86
Mo Drelinden, Niederrad, Düsseldorf	Allemagne	IG	49,37	41,23
Mo Berlin	Allemagne	IG	49,37	41,23
Mo First Five	Allemagne	IG	50,24	42,91
Ringer	Allemagne	IG	52,53	43,86
B & B Invest Lux 5	Allemagne	IG	48,85	40,79
SCI Hôtel Porte Dorée	France	IG	52,53	43,86
FDM M Lux	Luxembourg	IG	52,53	43,86
OPCO Rosace	France	IG	52,53	43,86
Exco Hôtel	Belgique	IG	52,53	43,86
Invest Hôtel	Belgique	IG	52,53	43,86
H Invest Lux	Luxembourg (1)	IG	52,53	43,86
Hermitage Holdco	France	IG	52,53	43,86
Foncière B4 Hôtel Invest	France	IG	26,37	22,02
B & B Invest Espagne SLU	Espagne	IG	52,53	43,86
Rock-Lux	Luxembourg	IG	52,53	43,86
Wiziu Couvent des Minimes	France	IG	52,53	43,86
Berlin I	Allemagne	IG	49,85	41,63
Opco Grand Hôtel Berlin Betriebs	Allemagne	IG	49,85	41,63
Berlin II	Allemagne	IG	49,85	41,63
Opco Hôtel Stadt Berlin Betriebs	Allemagne	IG	49,85	41,63
Berlin III	Allemagne	IG	49,85	41,63
Opco Hôtel Potsdam Betriebs	Allemagne	IG	49,85	41,63
Dresden II	Allemagne	IG	49,85	41,63
Dresden III	Allemagne	IG	49,85	41,63
Dresden IV	Allemagne	IG	49,85	41,63
Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II à IV)	Allemagne	IG	49,85	41,63
Dresden V (propco Pullman Newa Dresden)	Allemagne	IG	49,85	41,63
Leipzig I (propco Westin Leipzig)	Allemagne	IG	49,85	41,63
Opco HotelgesellschaftGeberst, Betriebs (Westin Leipzig)	Allemagne	IG	49,85	41,63
Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig)	Allemagne	IG	49,85	41,63
Opco Hôtel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu)	Allemagne	IG	49,85	41,63
Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt)	Allemagne	IG	49,85	41,63
Opco Hôtel Kosmos Erfurt (Radisson Blu)	Allemagne	IG	49,85	41,63
Airport Garden Hotel NV	Belgique	IG	52,53	43,86
Investment FDM Rocatiera	Espagne	IG	52,53	43,86
Trade Center Hôtel	Espagne	IG	52,53	43,86
H Invest Lux 2	Luxembourg (1)	IG	52,53	43,86
Constance	France	IG	52,53	43,86
Hôtel Amsterdam Noord FDM	Pays-Bas	IG	52,53	43,86
Hôtel Amersfoort FDM	Pays-Bas	IG	52,53	43,86
Constance Lux 1	Luxembourg	IG	52,53	43,86
Constance Lux 2	Luxembourg	IG	52,53	43,86

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
Nice-M	France	IG	52,53	43,86
Rock-Lux OPCO	Luxembourg	IG	52,53	43,86
Blythswood Square Hotel Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
George Hotel Investments Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Grand Central Hotel Company Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Lagonda Leeds Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Lagonda Palace Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Lagonda Russell Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Lagonda York Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Oxford Spires Hotel Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Oxford Thames Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Roxburghe Investments Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
The St David's Hotel Cardiff Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Wotton House Properties Holdco	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Blythswood Square Hotel Glasgow	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
George Hotel Investments	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Grand Central Hotel Company	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Lagonda Leeds PropCo	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Lagonda Palace PropCo	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Lagonda Russell PropCo	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Lagonda York PropCo	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Oxford Spires Ltd (Propco)	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Oxford Thames Hotel Ltd (Propco)	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Roxburghe Investments PropCo	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
The St David's Hotel Cardiff	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Wotton House Properties	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
HEM Diesterlkade Amsterdam BV	Pays-Bas	IG	52,53	43,86
Dresden Dev	Luxembourg (1)	IG	49,85	41,63
Delta Hotel Amersfoort	Pays-Bas	IG	52,53	43,86
Opci Oteli	France	MEE/EA	16,36	13,66
CBI Orient SAS	France	MEE/EA	16,36	13,66
CBI Express SAS	France	MEE/EA	16,36	13,66
Kombon	France	MEE/EA	17,51	14,62
Jouron	Belgique	MEE/EA	17,51	14,62
Foncière Gand Cathédrale	Belgique	MEE/EA	17,51	14,62
Foncière IGK	Belgique	MEE/EA	17,51	14,62
Forsmint Investments	Pologne	IG	52,53	43,86
Cerstook Investments	Pologne	IG	52,53	43,86
Noxwood Investments	Pologne	IG	52,53	43,86
Redwen Investments	Pologne	IG	52,53	43,86
Sardobal Investments	Pologne	IG	52,53	43,86
Kilmainham Property Holding	Irlande	IG	52,53	43,86
Thormont Ltd	Irlande	IG	52,53	43,86
Honeypool	Irlande	IG	52,53	43,86
SC CZECH AAD	République Tchèque	IG	52,53	43,86
New-York Palace Propco	Hongrie	IG	52,53	43,86

195 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
Hotel Plaza SAS	France	IG	52,53	43,86
Palazzo Naiadi Rome Propco	Italie	IG	52,53	43,86
Palazzo Gaddi Florence Propco	Italie	IG	52,53	43,86
Bellini Venice Propco	Italie	IG	52,53	43,86
Dei Dogi Venice Propco	Italie	IG	52,53	43,86
WIZIU AD	France	IG	52,53	43,86
WIZIU CP	France	IG	52,53	43,86
WIZIU GHB	France	IG	52,53	43,86
WIZIU HDB	France	IG	52,53	43,86
WIZIU HG	France	IG	52,53	43,86
WIZIU HIR	France	IG	52,53	43,86
WIZIU SAS	France	IG	52,53	43,86
Roco Italy Hodco S.r.l	Italie	IG	52,53	43,86
OPCO 2 Bruges NV	Belgique	IG	52,53	43,86
Wotton House Properties Opco Limited	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Lagonda York Opco Limited	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Lagonda Leeds Opco Limited	Royaume-Uni	IG	52,53	43,86
Iris Berlin Gmbh	Allemagne	Cédée	0,00	8,70
Opco Hôtel Newa Dresden Betriebs (Pullman)	Allemagne	Cédée	0,00	41,63
Bardiomar	Espagne	Cédée	0,00	43,86
Foncière Bruxelles Sainte Catherine	Belgique	Cédée	0,00	14,62

(1) *Sociétés luxembourgeoises ayant des actifs exploités en Allemagne.*

Le siège social de la société mère Covivio Hotels ainsi que de ses principales filiales françaises intégrées globalement se situe 10 rue de Madrid, 75008 PARIS. Le siège social de ses principales filiales luxembourgeoises se situe 21 avenue de la gare, L-1611 Luxembourg.

141 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
Covivio Immobilien SE (société mère) contrôlée à 100 %	**Allemagne**	**IG**	**61,70**	**61,70**
Covivio Management Services GmbH & Co. KG	Allemagne	IG	65,53	0,00
Covivio Immobilien Finance AG	Allemagne	IG	61,70	0,00
Covivio Immobilien	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Lux Residential	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 4	Allemagne	IG	65,57	65,57
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 Wohnen	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Stadthaus	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnbau	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Wohnungsgesellechaft GmbH Dümpten	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 2	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 3	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berolinum 1	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Remscheid	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Valore 6	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Holding	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Berlin 67 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57

141 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
Covivio Berlin 78 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 79 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dresden GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin I SARL	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin V SARL	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin C GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Dansk Holding Aps	Danemark	IG	61,70	61,70
Covivio Dasnk L Aps	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Prime	Allemagne	IG	31,51	65,57
Berlin Prime Commercial	Allemagne	IG	65,57	65,57
Acopio	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Hambourg Holding ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 1 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 2 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 3 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 4 ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Arian	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Bennet	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Marien-Carré	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin IV ApS	Danemark	IG	61,70	61,70
Covivio Berolina Verwaltungs GmbH	Autriche	IG	65,57	65,57
Residenz Berolina GmbH & Co KG	Autriche	IG	67,33	67,33
Covivio Quadrigua IV GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Real Property Versicherungsmakler	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Quadrigua 15	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 45	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 36	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 46	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 40	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 47	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Quadrigua 48	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Fischerinsel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Home	Allemagne	IG	65,57	65,57
Amber Properties Sarl	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Gettmore	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Saturn Properties Sarl	Allemagne	IG	65,57	65,57
Venus Properties Sarl	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Vinetree	Luxembourg	IG	65,57	65,57
Acopio Facility	Allemagne	IG	65,53	65,53
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	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 6	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 7	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 8	Allemagne	IG	65,57	65,57
Nordens Immobilien III	Allemagne	IG	65,57	65,57
Montana-Portfolio	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Cantianstrasse 18 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57

141 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
Covivio Konstanzer Str.54/Zahringerstr.28, 28a Grundbesitz.	Allemagne	IG	61,70	65,57
Covivio Mariend. Damm 28	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Markstrasse 3 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schnellerstrasse 44 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schnönwalder Str.69 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Schulstrasse 16/17.Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Sophie-Charlotten Strasse31,32 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zelterstrasse 3 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Alpha	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Zinshäuser Gamma	Allemagne	IG	65,57	65,57
Second Ragland	Allemagne	IG	65,57	65,57
Seed Portfollio 2	Allemagne	IG	65,57	65,57
Erz 1	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 9	Allemagne	IG	65,57	65,57
Erz 2	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 8	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Selectimmo.de	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Prenzlauer Promenade 49 Besitzgesellschaft	Allemagne	IG	65,57	65,57
Meco Bau	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Blankenburger Str.	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Immobilien Financing	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Treskowallee 202 Entwicklungsgesel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hathor Berlin	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Rhenania 1	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Prime Financing	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundbesitz NRW	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Eiger II	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Southern Living Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz NRW 2	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Buchstrasse 6 Fehmarner Str. 14	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Erkstrasse 20	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Martin Opitz Strasse 5	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Kurstrasse 23	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Pankstrasse 55 Verwaltungs	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grospiusstrasse 4	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Schillerstrasse 10	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Grundbesitz Firstrasse 22	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Lindauer Alee 20 GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin 19 Holding GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Alpha GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Beta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Gamma GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Delta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Epsilon GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Zeta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Eta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Theta GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Iota GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57

141 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
Covivio Berlin Kappa GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Lambda GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin My GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Xi GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Omicron GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Rho GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Sigma GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Tau GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Ypsilon GmbH	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Akragas Immobilien GmbH	Allemagne	IG	69,05	69,05
Covivio Gustav-Müller-Straße 34 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Alemannenstraße 18 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Graefestraße 37 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Detmolder Straße 47 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivo Brandenburgische Straße 71 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Dominicusstraße 34 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivo Richard-Wagner-Straße 5 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Elbestraße 19 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Kulmer Straße 11 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Klixstraße 31 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Leinestraße 21 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Kiehlufer 39 GmbH	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Development	Allemagne	Fusionnée	0,00	61,70
Best Place Living	Allemagne	Cédée	0,00	31,47

Le siège social de la société mère Covivio Immobilien SE se situe Essener Strasse 66, 46047 Oberhausen.

6 sociétés Secteur Autres (Parkings, Services)	Pays	Méthode de consolidation	% d'intérêt 2024	% d'intérêt 2023
1 société de Parkings :				
Trinité	France	IG	100,00	100,00
5 sociétés de services :				
Fédération des Assurances Covivio	France	IG	85,00	0,00
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	Tupée	0,00	100,00

IG : Intégration Globale
MEE-EA : Mise en Équivalence – entreprises associées
MEE-CE : Mise en Équivalence – co-entreprises
N. I : Non Intégrée

Le Groupe est composé de 452 sociétés dont 399 sociétés en intégration globale et 53 sociétés mises en équivalence.

4.2.3.4 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.

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 2024 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 du projet de Campus de Dassault Systèmes et de son extension, à Vélizy. Covivio a signé ce projet d'extension du campus Dassault Systèmes via la construction d'un nouveau bâtiment de 27 600 m^2 et la signature de nouveaux baux.

Ces baux ont débuté en mai 2023 suite à la livraison de l'extension.

SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers sont détenues à 50,1 % par Covivio au 31 décembre 2024 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. La livraison du projet Silex 2 est intervenue début juillet 2021.

SAS 6 rue Fructidor (entité structurée consolidée)

La société 6 rue Fructidor est détenue à 50,1 % par Covivio au 31 décembre 2024 et est consolidée par intégration globale.

Le partenariat avec Crédit Agricole Assurances a été mis en place en octobre 2019 dans le cadre du projet de Paris Saint Ouen So Pop, situé à la frontière entre Paris et St Ouen.

La construction de l'immeuble a été réalisée dans le cadre d'un CPI signé le 29 octobre 2019 entre les sociétés Fructidor et Fructipromo. La livraison du projet est intervenue le 16 septembre 2022.

SCI N2 Batignolles, Hôtel N2 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 2024 et sont consolidées par intégration globale.

La société Hôtel N2 est détenue à 50,1 % par Covivio au 31 décembre 2024 et est consolidée 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 Paris N2 StreamBuilding situé dans la zac de Clichy Batignolles à Paris 17e. La livraison est intervenue le 27 septembre 2022.

La société SNC Batignolles Promo est détenue à 50 % par Hines.

Covivio Alexanderplatz Sarl (entité structurée consolidée)

La société Covivio Alexanderplatz sarl est détenue à 55 % par Covivio au 31 décembre 2024 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec Covéa (25 %) et Generali Vie (20 %) a été mis en place à compter du mois de juin 2021 dans le cadre du projet en développement Alexanderplatz à Berlin. La livraison de ce projet est prévue en avril 2027. La construction de l'immeuble est réalisée dans le cadre d'un CPI entre la société Covivio Alexanderplatz et Covivio Construction GmbH détenue à 100 % par Covivio.

Covivio Berlin prime SAS (entité structurée consolidée)

La société Covivio Berlin Prime SAS est détenue à 51 % par Covivio Immobilien, filiale contrôlée de Covivio au 31 décembre 2024 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec la CDC (49 %) a été mis en place à compter du mois de juin 2024. Covivio Immobilien assure le *property management*, *l'asset management*, la politique de rotation des actifs et la gestion quotidienne de la société.

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 2024 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 2024 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.

Fondo Porta di Romana

La société Fondo Porta di Romana est détenue à 43,80 % par Covivio, à 51,8 % par COIMA et à 4,4 % par Prada au 31 décembre 2024 et est consolidée par mise en équivalence. Les actionnaires sont liés par un protocole d'accord précisant les règles de gouvernance du fonds : aucun actionnaire ne peut prendre seul une décision clé de gestion (mise en place d'un « advisory committee » statuant à la majorité de 5 membres sur 6), ni modifier les règles du fonds (mise en place d'une majorité qualifiée).

4.2.4 Événements significatifs de l'exercice

Les événements significatifs de la période sont les suivants :

4.2.4.1 Environnement macroéconomique

Ralentissement du marché de l'investissement et du développement

Le marché de l'investissement a fortement été ralenti depuis 2023 par la hausse des taux d'intérêts dans l'attente de leur stabilisation. Certains *fund managers* font face à des demandes de retraits. L'activité de promotion immobilière est par ailleurs fortement impactée se traduisant par une baisse des mises en chantiers et des réservations.

L'inflation

L'année 2024 est marquée par une décélération de l'inflation, passée sous les 2 % en fin d'année. L'effet de la volatilité des coûts de l'énergie est limité pour Covivio en raison de clauses de révision de loyer (ou d'indexation) ou de la refacturation de ces coûts aux locataires. L'augmentation des coûts des matériaux de construction est appréhendée dans la politique d'investissements de Covivio et dans le suivi du budget des opérations de promotion immobilière.

Les taux d'intérêt

Après une hausse historique des taux d'intérêt au cours des deux dernières années, une inflexion des taux longs est observée cette année. Les taux courts (Euribor 3M) présentent une baisse plus marquée, suivant les baisses de taux de la BCE depuis début juin. La politique de gestion du risque de taux (note 4.2.2.5) permet à Covivio de se couvrir face aux risques d'augmentation des taux d'intérêt de sa dette à taux variable.

4.2.4.2 Bureaux France

L'année est marquée par une stabilité des revenus locatifs grâce à une amélioration du taux d'occupation et à l'effet de l'indexation qui compensent l'effet des cessions.

Cessions d'actifs (80 M€, résultat de cession - 6M€) et actifs détenus en vue de la vente (5 M€)

Au cours de l'année, le Groupe a principalement cédé un actif de Bureaux en région parisienne pour 49 M€ générant un résultat de cession net à l'équilibre, et douze autres actifs non core, aux valeurs inférieures à 8 M€. Au 31 décembre 2024, il reste 3 actifs présentés en actifs détenus en vue de la vente pour un montant global de 5 M€.

Actifs en développement

Le programme de développement d'actifs est présenté en note 4.2.5.1.4.

Le premier semestre 2024 a été marqué par la livraison de l'Atelier, nouveau siège Européen de Covivio opéré par Wellio. Les principaux développements en cours sont des restructurations d'immeubles parisiens (Grands Boulevards et Monceau) et la construction à Meudon de Thalès 2.

Financement

Au cours de l'année, Covivio et ses filiales de l'activité Bureaux France n'ont pas procédé à d'opérations de refinancement significatives.

4.2.4.3 Bureaux Italie

Les revenus locatifs sont en légère croissance, portés par l'indexation et les livraisons qui compensent les cessions.

Cessions (101 M€, résultat de cession + 2 M€) et actifs détenus en vue de la vente (217 M€)

Le Groupe a procédé à la cession de 12 actifs, pour un montant total de 101 M€, générant un résultat de cession de + 2 M€. Au 31 décembre 2024, le montant des actifs sous promesse s'élève à 217 M€ et comprend 7 actifs dont l'immeuble Symbiosis G + H, actif en développement préloué à Moncler.

Actifs en développement

Au cours du second semestre, les actifs de Rozzano et The Sign D ont été livrés. Les principaux développements en cours sont Corso Italia et l'ensemble Symbiosis, tous deux localisés à Milan.

Refinancement de la dette Central (portefeuille Telecom)

La dette Central a été refinancée au cours du premier semestre, accompagnée d'une réduction du nominal refinancé à 250 M€ et qui s'élève à 210 M€ à la clôture, contre 300 M€ au 31 décembre 2023. Le Groupe a procédé au remboursement en octobre à son échéance d'un emprunt obligataire d'une valeur nominale de 300 millions d'euros.

4.2.4.4 Hôtels

Renforcement majeur en hôtellerie

Covivio et Generali ont finalisé le 19 avril 2024 la réalisation de l'apport de 8,3 % du capital de Covivio Hotels détenus par Generali en échange d'actions nouvelles Covivio. L'OPE subséquente a apporté 0,35 % du capital de Covivio Hotels supplémentaire. Covivio détient désormais 52,53 % du capital et des droits de vote de Covivio Hotels. Cette opération s'inscrit dans un mouvement stratégique de rééquilibrage du patrimoine, en augmentant ainsi l'exposition à l'hôtellerie (à 20 % du patrimoine de Covivio vs 17 % fin 2023), secteur ayant démontré sa capacité à surperformer l'inflation et la croissance du PIB sur une longue période, et qui offre des perspectives de croissance prometteuses.

Échange d'actifs avec AccorInvest

En novembre 2024, Covivio et AccorInvest ont finalisé l'opération de remembrement de la propriété des murs et des fonds de commerce de leurs hôtels pour une valeur totale d'échange de près de 800 M€. Au terme de cette opération initiée fin 2023, Covivio acquière la pleine propriété (détention des murs et des fonds) de 43 hôtels situés en France, en Belgique et en Allemagne et cède à AccorInvest 16 hôtels situés sur les mêmes territoires.

Cette opération a conduit au reclassement des murs d'hôtels rattachés, à hauteur de 550 M€ d'immeubles de placement valorisés à la juste valeur vers les immeubles d'exploitation comptabilisés au coût amorti. L'impact amortissement de ce reclassement sur la période est de 4 M€.

Ces hôtels sont exploités sous marque Accor dans le cadre de contrats de franchise ou exploités dans le cadre de contrat de management avec des sociétés tierces, et 14 sont exploités directement par WiZiU la plateforme de gestion hôtelière filiale de Covivio Hotels.

L'allocation préliminaire du prix d'acquisition est présentée en note 4.2.5.1 *Goodwill* dans le paragraphe *Comptabilisation du regroupement d'entreprises – Acquisition des fonds de commerce auprès d' AccorInvest.*

Cessions d'actifs (360 M€ – résultat de cessions + 7 M€) et actifs détenus en vue de la vente (69 M€)

Le Groupe, dans le cadre de son accord avec AccorInvest a procédé à la vente de 10 actifs consolidés. Le Groupe a également cédé 10 hôtels en France, 4 actifs en Allemagne, 2 actifs en Espagne et en Pologne et 3 commerces en France.

Financement et remboursement

Le 15 mai 2024, le Groupe, par l'intermédiaire de sa filiale Covivio Hotels, a émis une obligation verte de 500 M€ avec une maturité de 9 ans. Sur la période, Covivio Hotels a procédé au remboursement partiel de sa dette en GBP pour 130 M£ (environ 150 M€), ramenant le nominal de la dette en GBP du groupe à 270 M£.

Poursuite du dynamisme de l'activité

L'année est marquée par :

- la hausse des revenus locatifs à loyers variables pour 6,2 M€ et l'effet de l'indexation sur les loyers fixes pour 6,8 M€ ;
- l'augmentation de 7,9 M€ de l'EBITDA des hôtels en gestion, liée à l'acquisition des fonds de commerce auprès d'AccorInvest fin novembre (+5 M€), à la croissance organique en Allemagne, et au dynamisme du Méridien de Nice.

4.2.4.5 Résidentiel Allemagne

Financement et remboursement

Le Groupe, par l'intermédiaire de sa filiale Covivio Immobilien, a sécurisé plus de 290 M€ de refinancements hypothécaires.

Cessions d'actifs (45 M€ – résultat de cessions + 2 M€) et actifs détenus en vue de la vente (10 M€)

4.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière

4.2.5.1 Goodwill

Principes comptables

Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre évènement constitue un regroupement d'entreprises au sens de la définition de la norme IFRS 3 qui stipule qu'une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir des biens ou des services à des clients, de produire des revenus de placement (tels que des dividendes ou des intérêts) ou de générer d'autres produits à partir d'activités ordinaires.

Dans ce cas, le prix 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. Le *goodwill* 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 *badwill* est porté en compte de résultat.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprises, le Groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble comporte au moins une entrée et un processus substantiel qui, ensemble, contribuent significativement à la capacité de générer des sorties.

Les compléments de prix éventuels sont évalués à la juste valeur à la date d'acquisition. Ils sont définitivement évalués dans les 12 mois suivant la date d'acquisition. La variation ultérieure de ces compléments de prix est comptabilisée en résultat de la période.

Après sa comptabilisation initiale, le *goodwill* fait l'objet d'un test de perte de valeur au minimum une fois par an. Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles et corporelles et des *goodwill* associés avec la valorisation des hôtels en « Murs et Fonds » réalisée par les experts immobiliers. Ces tests n'ont pas conduit à la comptabilisation de dépréciations sur les Murs & Fonds sur l'exercice.

Si le Groupe conclut qu'il ne s'agit pas d'un regroupement d'entreprises, la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et applique les normes appropriées aux actifs acquis.

Les coûts connexes à l'acquisition qualifiée de regroupement d'entreprises sont comptabilisés en charges conformément à IFRS 3 et figurent sur la ligne « résultat des variations de périmètre » dans le compte de résultat. Les coûts connexes à une acquisition non qualifiée de regroupement d'entreprises font partie intégrante des actifs acquis.

(En millions d'euros)	31/12/2023	Entrée de périmètre	Cession, mise au rebut	Dépréciations	Transferts	Autres	31/12/2024
Valeurs brutes	230,3	210,1	- 6,2	0,0	0,0	0,0	434,1
Amortissements/Dépréciations	- 112,9	0,0	3,7	0,0	0,0	0,0	- 109,2
GOODWILL	**117,4**	**210,1**	**- 2,5**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**325,0**

Les *goodwill* correspondent aux fonds de commerce acquis des hôtels en gestion.

L'acquisition auprès d'AccorInvest de 25 fonds de commerce consolidés par intégration globale a conduit à reconnaitre un *goodwill* de 210 M€, 185 M€ au titre de 19 fonds de commerces acquis en France, et 25 M€ au titre de 6 fonds de commerce acquis en Belgique. La cession d'un actif en Allemagne a conduit à la sortie d'une valeur nette de 2,5 M€ de *goodwill*.

Au 31 décembre 2023, la variation du goodwill s'établissait comme suit :

(En millions d'euros)	31/12/2022	Entrée de périmètre	Cession, mise au rebut	Dépréciations	Transferts	Autres	31/12/2023
Valeurs brutes	234,9	0,0	0,0	0,0	- 4,6	0,0	230,3
Amortissements/Dépréciations	- 114,8	0,0	0,0	- 2,7	4,6	0,0	- 112,9
GOODWILL	**120,1**	**0,0**	**0,0**	**- 2,7**	**0,0**	**0,0**	**117,4**

Comptabilisation du regroupement d'entreprises – Acquisition des fonds de commerce auprès d'AccorInvest

Le 29 novembre 2024, Covivio Hotels a acquis auprès d'AccorInvest et de ses filiales 100% des titres de sociétés qui détiennent des fonds de commerce d'hôtels dont le groupe Covivio Hotels détenait préalablement les murs.

L'opération porte ainsi sur l'acquisition par Covivio Hotels (et ses partenaires pour les 2 joint-ventures) de 43 fonds de commerce – permettant ainsi le remembrement de ces hôtels qui seront détenus en murs et fonds par Covivio Hotels – en contrepartie du transfert à AccorInvest des murs de 16 autres hôtels qui seront alors détenus en murs et fonds par AccorInvest.

Au total, les opérations de remembrement sur Covivio Hotels (patrimoine consolidé) et sur les joint-ventures (participations dans les sociétés mises en équivalence) font ressortir une valeur de murs d'hôtels cédés par Covivio Hotels et ses partenaires de 369 M€ en valeur totale, équivalente à celle des fonds de commerce détenus et exploités par les sociétés dont les titres ont été acquis. Le prix d'acquisition a été réglé par compensation de crédits vendeurs issus des ventes des murs à AccorInvest. Le prix d'acquisition s'élève à 241,2 M€ au titre des 24 fonds de commerce consolidés acquis.

L'opération avec AccorInvest permet à Covivio de renforcer sa présence hôtelière dans des zones à forte attractivité touristique et bénéficiant d'un potentiel de création de valeur significatif au travers de travaux de repositionnement et d'optimisation de la gestion.

Évaluation de la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis lors de regroupements d'entreprises (IFRS 3)

Les montants par catégorie d'actifs et de passifs constatés à la date d'acquisition sur les sociétés en intégration globale sont présentés ci-dessous :

(En millions d'euros)	29/11/2024
Immobilisations incorporelles	0,2
Autres immobilisations corporelles	38,8
Autres actifs non courants	0,2
Actifs non courants	**39,1**
Créances clients	3,1
Autres créances	10,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21,1
Actifs courants	**34,3**
TOTAL ACTIFS	**73,4**
Capitaux propres, part du groupe	**31,1**
Passifs financiers non courants	0,0
Provisions	3,5
Autres passifs non courants	0,0
Passifs non courants	**3,5**
Passifs financiers courants	0,1
Dettes fournisseurs	14,2
Autres dettes	24,5
Passifs courants	**38,8**
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	**73,4**

Le *goodwill* correspond à la différence entre le coût total du regroupement d'entreprises (241,2 millions d'euros) et les capitaux propres acquis (31,1 millions d'euros), et s'élève à 210,1 millions d'euros.

La norme IFRS 3 révisée prévoit un délai maximal de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition : les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, au-delà de ce délai de 12 mois, tout complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

4,9 millions d'euros ont été reconnus en frais d'acquisition sur titres en résultat, et sont présentés dans l'agrégat *Résultat des variations de périmètre*.

Les entités acquises ont contribué depuis leur acquisition fin novembre à hauteur de 14,7 M€ au chiffre d'affaires des hôtels en gestion et à hauteur de -9,7 M€ aux charges d'exploitation des hôtels en gestion. La contribution à l'EBITDA des hôtels en gestion est donc de +5,0 M€. Ces sociétés ont par ailleurs contribué à hauteur de -0,6 M€ aux charges d'amortissement. La contribution au résultat net du Groupe s'élève à +1,0 M€, net des facturations intragroupes.

Si l'opération avait été réalisée au 1er janvier 2024, les entités acquises auraient contribué au Chiffre d'affaires des Hotels en gestion pour 173 M€ et à l'EBITDA pour 60 M€.

4.2.5.2 Autres immobilisations incorporelles

Principes comptables

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 logiciels informatiques. Les logiciels sont amortis sur une période de 1 à 10 ans.

(En millions d'euros)	31/12/2023	Entrée de périmètre	Acquisition	Cession, mise au rebut	Dotations/ reprises	Transferts	Autres	31/12/2024
Valeurs brutes	39,4	0,3	3,4	- 7,5	0,0	0,0	- 0,1	35,6
Amortissements/Dépréciations	- 20,2	- 0,2	0,0	7,5	- 2,9	0,0	0,1	- 15,7
AUTRES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**19,2**	**0,2**	**3,4**	**0,0**	**- 2,9**	**0,0**	**0,0**	**19,9**

4.2.5.3 Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles comprennent principalement du matériel corporate, des avances versées sur des projets et des installations techniques non valorisées dans les expertises immobilières, comptabilisées au coût amorti.

(En millions d'euros)	31/12/2023	Entrée de périmètre	Acquisition	Cession, mise au rebut	Dotations/ reprises	Transferts	Autres	31/12/2024
Valeurs brutes	90,9	1,0	9,6	- 2,3	0,0	51,8	- 0,4	150,5
Amortissements/Dépréciations	- 35,8	- 0,6	0,0	1,6	- 7,4	- 50,3	0,2	- 92,3
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**55,1**	**0,4**	**9,6**	**- 0,8**	**- 7,4**	**1,5**	**- 0,2**	**58,2**

Les montants transférés sont principalement dus à un reclassement du compte « *Installations techniques, matériel et outillage* » au compte « *Autres immobilisations corporelles* » chez Covivio Hotels.

4.2.5.4 Patrimoine immobilier

4.2.5.4.1 Principes comptables

Les principes comptables sont présentés ci-dessous en fonction du type d'actifs immobilier (immeubles d'exploitation, immeubles de placement, immeubles de placement en développement et actifs détenus en vue de la vente et droits d'utilisation).

Constructions	50 à 60 ans
Installations générales et aménagements des constructions	10 à 30 ans
Matériel et mobilier	3 à 20 ans

4.2.5.4.2 Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)

Principes comptables

Les immeubles occupés ou exploités par les équipes du groupe Covivio – *owner occupied buildings* – sont comptabilisés en immeubles d'exploitation (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).

En application de la méthode préférentielle proposée par IAS 16, les immeubles d'exploitation 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 :

Ces immeubles, comme les immeubles de placement, sont expertisés deux fois par an. Si la valeur d'expertise des immeubles d'exploitation est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée. Sur les hôtels en gestion, la dépréciation est comptabilisée en priorité sur le *goodwill*, puis sur la valeur des immobilisations corporelles.

(En millions d'euros)	31/12/2023	Entrée de périmètre	Acquisition/ Travaux	Cession, mise au rebut	Dotations/ reprises	Transferts	Indexation	Autres	31/12/2024
Immeubles d'exploitation et encours	2 049,0	81,8	41,2	- 39,5	0,0	- 78,2	0,0	704,1	2 758,4
Droit d'utilisation sur immeuble d'exploitation	77,6	0,0	0,0	0,0	0,0	- 12,8	- 6,2	0,7	59,4
TOTAL VALEURS BRUTES	**2 126,6**	**81,8**	**41,2**	**- 39,5**	**0,0**	**- 91,0**	**- 6,2**	**704,8**	**2 817,7**
Immeubles d'exploitation et encours	- 561,7	- 43,5	0,0	15,3	- 89,2	78,0	0,0	- 150,9	- 752,0
Droits d'utilisation sur immeubles d'exploitation	- 26,6	0,0	0,0	0,0	- 3,0	15,5	3,0	0,0	- 11,1
TOTAL AMORTISSEMENTS	**- 588,2**	**- 43,5**	**0,0**	**15,3**	**- 92,2**	**93,5**	**3,0**	**- 150,9**	**- 763,0**
IMMEUBLES D'EXPLOITATION (VALORISÉS AU COÛT)	**1 538,3**	**38,4**	**41,2**	**- 24,2**	**- 92,2**	**2,6**	**- 3,2**	**553,9**	**2 054,7**

Le patrimoine valorisé au coût des immeubles d'exploitation s'établit à 2 055 M€ au 31 décembre 2024. Ce poste comprend les actifs immobiliers de Flex-office (342 M€), les hôtels en gestion (1 670 M€) et des actifs corporate (43 M€).

Les variations de périmètre correspondent principalement aux immobilisations corporelles détenues dans les sociétés d'exploitation hôtelière acquises auprès d'AccorInvest dans le cadre de l'opération de remembrement décrite en 4.2.4.4. Cette opération a également conduit au reclassement d'immeubles de placement en immeubles d'exploitation, retranscrit dans la colonne « autres ». Les travaux de la période correspondent aux principales rénovations du Novotel de Bruges, des actifs hôteliers à Lille, ainsi qu'à des travaux de maintenance. Les cessions correspondent à la vente d'un actif en Allemagne.

Au 31 décembre 2023, le patrimoine valorisé au coût des immeubles d'exploitation s'établissait à 1 538 M€ :

(En millions d'euros)	31/12/2022	Entrée de périmètre	Acquisition/ Travaux	Cession, mise au rebut	Dotations/ reprises	Transferts	Indexation	Autres	31/12/2023
Immeubles d'exploitation et encours	2 076,8	0,0	44,1	- 31,4	0,0	- 26,5	0,0	- 14,1	2 049,0
Droit d'utilisation sur immeuble d'exploitation	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	61,7	0,0	15,9	77,6
TOTAL VALEURS BRUTES	**2 076,8**	**0,0**	**44,1**	**- 31,4**	**0,0**	**35,2**	**0,0**	**1,8**	**2 126,6**
Immeubles d'exploitation et encours	- 553,3	0,0	0,0	30,7	- 59,6	20,6	0,0	0,0	- 561,7
Droits d'utilisation sur immeubles d'exploitation	0,0	0,0	0,0	0,0	- 6,4	- 20,1	0,0	0,0	- 26,6
TOTAL AMORTISSEMENTS	**- 553,3**	**0,0**	**0,0**	**30,7**	**- 66,1**	**0,5**	**0,0**	**0,0**	**- 588,2**
IMMEUBLES D'EXPLOITATION (VALORISÉS AU COÛT)	**1 523,6**	**0,0**	**44,1**	**- 0,7**	**- 66,1**	**35,6**	**0,0**	**1,8**	**1 538,3**

4.2.5.4.3 Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente (valorisés à la juste valeur)

Principes comptables

Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)

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). Ces immeubles représentent l'essentiel du patrimoine du Groupe.

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 Surveysors (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le Groupe a été intégralement évalué au 31 décembre 2024 par des experts immobiliers indépendants dont BNP Real Estate, JLL, CBRE, Cushman, CFE, MKG, REAG, Savills et HVS. Les experts immobiliers sont également membres de la RICS.

Les immeubles de placement sont estimés en juste valeur 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 immeubles de placement sont enregistrés dans les comptes à leur juste valeur hors droits.

- Pour les Bureaux France, Italie et Allemagne, la valorisation est principalement réalisée par application de deux méthodes :
  - la méthode par le rendement (ou capitalisation des revenus) :

    Cette approche consiste à capitaliser un revenu annuel, qui correspond généralement au loyer constaté pour les immeubles occupés avec éventuellement l'impact d'un potentiel de réversion et au loyer de marché pour les immeubles vacants en tenant compte des délais de relocation, des travaux éventuels de rénovation et autres frais.

  - la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*) :

    Cette méthode consiste à déterminer la juste valeur 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 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 utilisée est la méthode par (*Discounted Cash Flows*).

Les valeurs ainsi obtenues sont également recoupées avec le taux de rendement initial, les valeurs vénales au m^2 des transactions comparables et les transactions réalisées par le Groupe.

Les expertises des actifs immobiliers comptabilisés en Immeubles de placement ont été réalisées en tenant compte de l'environnement macroéconomique actuel avec les incertitudes qu'il comprend, et du risque climatique sur la base des pratiques actuelles et de la trajectoire carbone de Covivio.

Immeubles de placement en développement

Les immeubles en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur selon les mêmes principes que ceux décrits ci-dessus pour les immeubles de placement, 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 qualifiés. 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.

Les immeubles en développement concernent les programmes de construction ou de restructuration faisant l'objet de l'application de la norme IAS 40 révisée.

Actifs détenus en vue de la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe Covivio a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif destiné à la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs
- sa vente est probable dans un délai de 1 an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour le groupe Covivio, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et pour lesquels une promesse de vente a été signée sont classés en actifs destinés à être cédés.

En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse nette de frais qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

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.

La variation des immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente est présentée dans le tableau ci-dessous :

(En millions d'euros)	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	Total Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Actifs détenus en vue de la vente	Total Immeubles de placement
Immeubles de placement au 31/12/2023	**18 786,6**	**259,9**	**19 046,4**	**1 140,0**	**326,6**	**20 513,1**
Entrée de périmètre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Travaux, acquisitions	330,8	0,0	330,8	243,2	6,9	580,9
Cessions	- 396,6	0,0	- 396,6	- 7,4	- 164,1	- 568,0
Variation de juste valeur	- 255,8	- 1,5	- 257,3	- 69,6	- 3,6	- 330,5
Transferts	- 9,7	- 3,5	- 13,1	- 196,7	216,1	6,2
Indexation, modification de contrat	0,0	5,5	5,5	0,0	0,0	5,5
Variation de change	23,0	7,7	30,7	0,0	0,1	30,8
Autres	- 549,4	- 0,1	- 549,5	2,1	- 81,0	- 628,4
Immeubles de placement au 31/12/2024	**17 929,0**	**268,0**	**18 197,0**	**1 111,6**	**301,0**	**19 609,6**

La ligne Travaux, *acquisitions* des immeubles de placement comprend principalement l'acquisition d'un hôtel en Espagne pour 81 M€, des travaux de modernisation et de maintenance en Résidentiel Allemagne pour 155 M€, des investissements en Bureaux France pour 55 M€, 19 M€ en Hôtels et 17 M€ en Bureaux Allemagne. Cette ligne appliquée aux immeubles de placement en développement comprend 105 M€ de travaux en Italie sur trois projets en développement, 69 M€ en Bureaux France principalement sur deux projets, et 69 M€ en Bureaux Allemagne sur deux projets également.

(En millions d'euros)	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	Total Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Total
Entrées de périmètre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Acquisitions	105,5	0,0	105,5	5,2	110,6
Travaux	224,8	0,0	224,8	216,9	441,7
Intérêts capitalisés	0,5	0,0	0,5	21,2	21,7
TOTAL TRAVAUX, ACQUISITIONS	**330,8**	**0,0**	**330,8**	**243,2**	**574,0**

La ligne *cessions* comprend 349 M€ de cessions en Hôtels, 100 M€ en Bureaux Italie, 74 M€ en Bureaux France et 37 M€ en Résidentiel Allemagne. Cette ligne comprend également des échanges de lots sur des actifs en développement en Bureaux France pour 7 M€.

La ligne *variation de juste valeur* est impactée par la baisse des valeurs en Bureaux Allemagne de - 213 M€ et en Résidentiel Allemagne de - 69 M€, des Bureaux France pour - 66 M€ et des Bureaux Italie pour 33 M€. Le patrimoine des hôtels présente une variation de juste valeur positive de + 51 M€.

La ligne *Transferts* correspond au solde net des actifs livrés en des nouveaux actifs mis en développement et sous promesse.

La ligne *Variation de change* est principalement liée au patrimoine au Royaume-Uni et en Hongrie.

La ligne *Autres* constate principalement le reclassement en immeubles d'exploitation des actifs immobiliers pour lesquels les fonds de commerce ont été acquis auprès d'AccorInvest et constituent à présent des immeubles d'exploitation.

La variation des immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente au 31 décembre 2023 est présentée dans le tableau ci-dessous :

(En millions d'euros)	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	Total Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Actifs détenus en vue de la vente	Total Immeubles de placement
Immeubles de placement au 31/12/2022	**21 137,7**	**253,4**	**21 391,1**	**1 573,7**	**259,4**	**23 224,2**
Entrée de périmètre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Travaux, acquisitions	220,3	0,0	220,3	229,5	2,9	452,7
Cessions	- 183,7	0,0	- 183,7	- 187,4	- 261,3	- 632,4
Variation de juste valeur	- 2 121,7	- 0,8	- 2 122,4	- 253,5	- 61,4	- 2 437,3
Transferts	- 290,9	10,2	- 280,8	- 222,2	387,0	- 115,9
Indexation, modification de contrat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Variation de change	18,3	2,7	21,0	0,0	0,0	21,0
Autres	6,5	- 5,6	0,9	0,0	0,0	0,9
Immeubles de placement au 31/12/2023	**18 786,6**	**259,9**	**19 046,4**	**1 140,0**	**326,6**	**20 513,1**

Le détail de la ligne « Travaux, acquisitions » au 31 décembre 2023 est présenté dans le tableau ci-dessous :

(En millions d'euros)	Immeubles de placement	Droit d'utilisation sur immeuble de placement	Total Immeubles de placement (valorisés à la juste valeur)	Immeubles de placement en développement	Total
Entrées de périmètre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Acquisitions	81,4	0,0	81,4	0,0	81,4
Travaux	138,6	0,0	138,6	205,7	344,3
Intérêts capitalisés	0,3	0,0	0,3	23,8	24,1
TOTAL TRAVAUX, ACQUISITIONS	**220,3**	**0,0**	**220,3**	**229,5**	**449,8**

4.2.5.4.4 Paramètres des expertises

La norme IFRS 13 sur la juste valeur établit une hiérarchie des juste valeur 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 juste valeur de la norme IFRS 13.

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'entrées non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

Activité Bureaux :

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	848,9	3,7 % - 4,8 %	4,1 %	4,8 % - 5,8 %	5,1 %
Paris Nord Est	Niveau 3	600,7	4,7 % - 10,2 %	6,4 %	5,3 % - 8,3 %	6,8 %
Paris Sud	Niveau 3	238,9	4 % - 4,5 %	4,2 %	5 % - 5,5 %	5,3 %
Croissant Ouest	Niveau 3	821,2	5 % - 6,2 %	5,6 %	5,5 % - 7,3 %	6,3 %
1re couronne	Niveau 3	892,3	5,9 % - 7,4 %	6,6 %	6,5 % - 8,8 %	7,5 %
2e couronne	Niveau 3	25,9	7,5 % - 12,5 %	7,7 %	6,5 % - 13,5 %	5,7 %
Total IDF		**3 427,8**	**3,7 % - 12,5 %**	**5,5 %**	**4,8 % - 13,5 %**	**6,3 %**
GMR	Niveau 3	421,8	5,5 % - 8 %	6,0 %	6,3 % - 8,5 %	6,7 %
Régions	Niveau 3	12,5	6,5 % - 9,5 %	5,3 %	4,5 % - 11,5 %	5,0 %
Total Régions		**434,3**	**5,5 % - 9,5 %**	**6,0 %**	**4,5 % - 11,5 %**	**6,7 %**
Total en immeubles de placement		**3 862,2**				
Immeubles de placement en développement		434,1				
Actifs détenus en vue de la vente		4,9				
TOTAL BUREAUX FRANCE		**4 301,2**				
Milan	Niveau 3	1 706,9	3,4 %- 24,8 %	5,6 %	5,3 % - 8,6 %	6,7 %
Rome	Niveau 3	168,1	3,5 %- 6,2 %	5,5 %	6,6 % - 7,5 %	7,1 %
Autres	Niveau 3	649,5	3,1 %- 12,3 %	7,9 %	7,7 % - 9,9 %	8,3 %
Total en immeubles de placement		**2 524,5**	**n/a**	**6,1 %**	**5,3 % - 9,9 %**	**7,1 %**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	183,1				
TOTAL BUREAUX ITALIE		**2 707,6**				
Frankfurt	Niveau 3	355,6	5,4 % - 7,2 %	6,5 %	5,3 % - 7,0 %	5,8 %
Hamburg	Niveau 3	214,0	4,2 % - 15,7 %	5,7 %	5,5 % - 6,8 %	5,3 %
Berlin/Düsseldorf/Munich	Niveau 3	140,9	4,2 % - 6,1 %	5,2 %	5,0 % - 7,0 %	5,5 %
Total en immeubles de placement		**710,5**	**4,2 % - 15,7 %**	**6,0 %**	**5,0 % - 7,0 %**	**5,6 %**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	456,9				
Droits d'utilisation	Niveau 3	19,8				
TOTAL BUREAUX ALLEMAGNE		**1 187,2**				
TOTAL BUREAUX		**8 196,0**				

Données au 31/12/2023 :

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	799,0	3,4 % - 4,8 %	3,9%	4,8 % - 5,5 %	5,3%
Paris Nord Est	Niveau 3	611,7	4,3 % - 8,0 %	5,7%	5,8 % - 8,3 %	6,6%
Paris Sud	Niveau 3	173,3	3,5 % - 4,1 %	3,9%	5,3 % - 5,5 %	5,4%
Croissant Ouest	Niveau 3	848,0	4,7 % - 5,8 %	5,2%	5,3 % - 7,0 %	6,2%
1re couronne	Niveau 3	897,8	5,5 % - 7,5 %	6,1%	6,3 % - 9,0 %	7,1%
2e couronne	Niveau 3	30,5	7,8 % - 11,0 %	8,4%	8,5 % - 10,3 %	9,0%
Total IDF		**3 360,2**	**3,4 % - 11,0 %**	**5,2 %**	**4,8 % - 10,3 %**	**6,3 %**
GMR	Niveau 3	467,3	5,0% - 8,0 %	5,6%	6.3 % - 8,5 %	6,6%
Régions	Niveau 3	16,0	6,0 % - 6,0 %	6,0%	4,5 % - 6,3 %	6,5%
Total Régions		**483,4**	**5,0 % - 8,0 %**	**5,6 %**	**4,5 % - 8,5 %**	**6,6 %**
Total en immeubles de placement		**3 843,6**				
Immeubles de placement en développement		331,9				
Actifs détenus en vue de la vente		115,0				
TOTAL BUREAUX FRANCE		**4 290,4**				
Milan	Niveau 3	1 705,2	2,1 % - 14,0 %	5,9%	5,4 % - 9,3 %	6,9%
Rome	Niveau 3	174,2	3,5 % - 12,0 %	6,1%	6,8 % - 8,3 %	7,4%
Autres	Niveau 3	544,2	5,5 % - 11,4 %	7,8%	7,8 % - 9,9 %	8,3%
Total en immeubles de placement		**2 423,6**	**n/a**	**6,3 %**	**5,4 % - 9,9 %**	**7,3 %**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	299,5				
TOTAL BUREAUX ITALIE		**2 723,1**				
Frankfurt	Niveau 3	410,5	4,3% - 5,5%	5,1%	5,6% - 7,2%	6,2%
Hamburg	Niveau 3	251,4	4,7% - 6,1%	5,0%	5,5% - 5,9%	5,6%
Berlin/Düsseldorf/Munich	Niveau 3	166,0	1,9% - 5,3%	3,9%	5,5% - 7,2%	6,0%
Total en immeubles de placement		**827,9**	**1,9 % - 6,1 %**	**4,8 %**	**5,5 % - 7,2 %**	**5,9 %**
Immeubles de placement en développement	Niveau 3	469,7				
Droits d'utilisation	Niveau 3	16,5				
TOTAL BUREAUX ALLEMAGNE		**1 314,1**				
TOTAL BUREAUX		**8 327,6**				

Activité Résidentiel Allemagne :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine [1]	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m²)
Duisburg	Niveau 3	313,9	4,5 % - 6 %	5,2 %	6,5 % - 8 %	1 580
Essen	Niveau 3	806,3	4,6 % - 6,6 %	5,2 %	6,6 % - 8,6 %	2 043
Mülheim	Niveau 3	224,4	3,6 % - 6 %	5,2 %	5,6 % - 8 %	1 709
Oberhausen	Niveau 3	193,0	4,9 % - 6,3 %	5,5 %	6,5 % - 8,1 %	1 400
Datteln	Niveau 3	145,0	4,2 % - 6,2 %	5,1 %	6,2 % - 8,2 %	1 251
Berlin	Niveau 3	4 331,2	3 % - 6,4 %	4,0 %	4,5 % - 8,4 %	3 267
Düsseldorf	Niveau 3	192,8	3,6 % - 6,2 %	4,3 %	5,6 % - 8,2 %	2 742
Dresden	Niveau 3	411,2	4,1 % - 7,2 %	4,7 %	6,1 % - 9,2 %	2 090
Leipzig	Niveau 3	138,6	3,7 % - 5,4 %	4,4 %	5,7 % - 7,4 %	2 001
Hamburg	Niveau 3	528,3	3,3 % - 24,6 %	4,1 %	5,3 % - 26,6 %	3 546
Autres	Niveau 3	128,4	4,5 % - 6,3 %	5,1 %	6,5 % - 8,3 %	1 829
TOTAL RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE		**7 413,1**	**3,0 % - 24,6 %**	**4,3 %**	**4,5 % - 26,6 %**	**2 592**

(1) Y compris deux immeubles d'exploitation à Oberhausen et Berlin à la valeur de marché.

Données au 31/12/2023 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine [1]	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m²)
Duisburg	Niveau 3	327,6	3,3% - 5,4%	3,9%	4,8% - 6,9%	1 651
Essen	Niveau 3	781,9	3,2% - 6,3%	3,7%	4,6% - 7,8%	1 985
Mülheim	Niveau 3	223,1	3,4% - 5,7%	4,0%	4,7% - 6,9%	1 710
Oberhausen	Niveau 3	198,1	3,8% - 5,6%	4,1%	4,9% - 6,9%	1 435
Datteln	Niveau 3	157,9	2,3% - 5,0%	3,5%	3,8% - 6,5%	1 376
Berlin	Niveau 3	4 237,1	2,2% - 6,3%	3,2%	4,2% - 8,3%	3 146
Düsseldorf	Niveau 3	199,6	2,8% - 5,5%	3,4%	4,6% - 7,2%	2 844
Dresden	Niveau 3	452,4	2,5% - 4,8%	2,9%	3,8% - 6,3%	2 291
Leipzig	Niveau 3	131,5	2,6% - 4,8%	3,1%	4,1% - 6,3%	1 894
Hamburg	Niveau 3	535,7	2,4% - 4,4%	3,0%	4,2% - 6,2%	3 592
Autres	Niveau 3	142,0	3,1% - 4,5%	3,8%	4,8% - 5,8%	2 014
TOTAL RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE		**7 386,9**	**2,2% - 6,3%**	**3,3%**	**3,8% - 8,3%**	**2 547**

(1) Y compris deux immeubles d'exploitation à Oberhausen et Berlin à la valeur de marché

Activité Résidentiel Allemagne – Berlin :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m²)
Mitte	Niveau 3	790,3	3 % - 5,8 %	4,1 %	5 % - 7,8 %	3 414
Neukölln	Niveau 3	648,5	3,3 % - 5,4 %	3,8 %	5,3 % - 7,4 %	3 163
Pankow	Niveau 3	563,5	3,2 % - 6 %	4,0 %	5,2 % - 7,7 %	3 396
Tempelhof-Schöneberg	Niveau 3	551,0	3,1 % - 6,4 %	4,0 %	5,1 % - 8,4 %	3 358
Steglitz-Zehlendorf	Niveau 3	381,8	3,1 % - 5,9 %	3,9 %	5,1 % - 7,9 %	3 300
Friedrichshain-Kreuzberg	Niveau 3	349,3	3,2 % - 5,3 %	3,8 %	5,2 % - 7,3 %	3 389
Charlottenburg-Wilmersdorf	Niveau 3	323,3	3,1 % - 5,6 %	3,9 %	4,5 % - 7,6 %	3 931
Spandau	Niveau 3	179,0	3,5 % - 5,9 %	4,4 %	5,5 % - 7,9 %	2 637
Treptow-Köpenick	Niveau 3	165,2	3,4 % - 4,7 %	4,0 %	5,4 % - 6,7 %	3 128
Reinickendorf	Niveau 3	136,0	3,1 % - 5,3 %	4,1 %	5,1 % - 7,3 %	2 624
Berlin outer region	Niveau 3	124,7	4 % - 5,7 %	4,9 %	5,3 % - 7,7 %	2 771
Lichtenberg	Niveau 3	69,2	3,5 % - 6,1 %	4,0 %	5,5 % - 8,1 %	3 001
Marzahn-Hellersdorf	Niveau 3	49,4	3,8 % - 4,1 %	4,0 %	5,8 % - 6,1 %	2 795
TOTAL BERLIN		**4 331,2**	**3 % - 6,4 %**	**4,0 %**	**4,5 % - 8,4 %**	**3 267**

Données au 31/12/2023 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.) Ensemble du patrimoine	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne (en €/m²)
Mitte	Niveau 3	761,6	2,2% - 5,1%	3,3%	4,2% - 7,1%	3 265
Neukölln	Niveau 3	619,6	2,6% - 4,3%	3,0%	4,6% - 6,2%	3 002
Tempelhof-Schöneberg	Niveau 3	544,9	2,4% - 6,3%	3,1%	4,4% - 8,3%	3 242
Pankow	Niveau 3	536,1	2,6% - 4,4%	3,3%	4,6% - 6,4%	3 199
Steglitz-Zehlendorf	Niveau 3	381,1	2,6% - 4,7%	3,0%	4,4% - 6,7%	3 213
Friedrichshain-Kreuzberg	Niveau 3	359,3	2,4% - 4,2%	3,0%	4,3% - 6,2%	3 293
Charlottenburg-Wilmersdorf	Niveau 3	304,8	2,5% - 4,4%	3,2%	4,4% - 6,4%	3 662
Spandau	Niveau 3	175,6	3,0% - 4,4%	3,4%	5,0% - 6,0%	2 574
Treptow-Köpenick	Niveau 3	166,7	2,7% - 4,7%	3,1%	4,7% - 6,7%	3 115
Reinickendorf	Niveau 3	141,8	2,4% - 4,2%	3,1%	4,4% - 6,2%	2 722
Berlin outer region	Niveau 3	124,3	3,0% - 4,9%	3,9%	4,4% - 6,5%	2 720
Lichtenberg	Niveau 3	67,6	2,8% - 4,4%	3,1%	4,7% - 6,4%	2 919
Marzahn-Hellersdorf	Niveau 3	46,7	2,8% - 3,8%	3,1%	5,0% - 5,8%	2 643
Non-capitalized development costs	Niveau 3	6,8	n/a	n/a	n/a	n/a
TOTAL BERLIN		**4 237,1**	**2,2% - 6,3%**	**3,2%**	**4,2% - 8,3%**	**3 146**

Activité Hôtels :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Allemagne	Niveau 3	590,9	4,6 %- 6 %	5,4 %	5,1 %- 7,8 %	6,6 %
Belgique	Niveau 3	121,5	6,9 %- 9 %	8,6 %	9 %- 11,2 %	10,7 %
Espagne	Niveau 3	641,3	4,3 %- 7,5 %	5,2 %	6,2 %- 9,4 %	7,1 %
France	Niveau 3	957,4	4,5 %- 6,5 %	5,3 %	6 %- 10 %	7,2 %
Pays-Bas	Niveau 3	159,1	5,3 %- 8,3 %	5,9 %	7,3 %- 10,3 %	7,9 %
Royaume-Uni	Niveau 3	712,1	4,5 %- 6,5 %	5,1 %	6,5 %- 8,5 %	7,1 %
Autres	Niveau 3	545,6	5,7 %- 7,7 %	6,0 %	7,9 %- 9,5 %	8,1 %
Hôtellerie en bail	**Niveau 3**	**3 727,9**	**4,3 %- 9 %**	**5,70 %**	**5,1 %- 11,2 %**	**7,3%**
Commerces	Niveau 3	42,5	6,5 % - 10 %	7,6 %	8,5 % - 12 %	9,6 %
Total en immeubles de placement hors immeubles en développement et droits d'utilisation		**3 770,5**				
Immeubles de placement en développement	Niveau 3					
Droits d'utilisation	Niveau 3	248,3				
Actifs détenus en vue de la vente		0,0				
TOTAL HÔTELS EN EUROPE		**4 018,7**				

Données au 31/12/2023 :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Allemagne	Niveau 3	626,9	4,6 %-6,0 %	5,3%	5,1 % - 7,5 %	6,5%
Belgique	Niveau 3	205,2	6,1 %-8,8 %	7,5%	8,4 %-10,7 %	9,6%
Espagne	Niveau 3	636,1	4,2 %-7,4 %	5,3%	6,1 %-9,3 %	7,3%
France	Niveau 3	1 668,5	4,4 %-8,3 %	5,2%	6,0 %-8,8%	7,0%
Pays-Bas	Niveau 3	158,8	5,0 %-6,3%	5,6%	7,0 %-8,3 %	7,6%
Royaume-Uni	Niveau 3	662,0	4,5 %-6,5 %	5,1%	6,5 %-8,5 %	7,1%
Autres	Niveau 3	558,9	5,6 %-7,5 %	6,1%	8,0 %-9,4 %	8,3%
Hôtellerie en bail	**Niveau 3**	**4 516,4**	**4,2 %-8,8 %**	**5,5%**	**5,1 %-10,7 %**	**7,3%**
Commerces	Niveau 3	50,9	7,6 % - 8,0 %	7,7%	9,5% - 10,4 %	9,7%
Total en immeubles de placement hors immeubles en développement et droits d'utilisation		**4 567,3**				
Immeubles de placement en développement	Niveau 3					
Droits d'utilisation	Niveau 3	243,4				
Actifs détenus en vue de la vente		6,5				
TOTAL HÔTELS EN EUROPE		**4 817,2**				

Impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel

(En millions d'euros)	Rendement[1]	Taux Rendement - 25 bps	Taux Rendement + 25 bps
Bureaux France	5,6 %	187,6	- 170,5
Bureaux Italie	6,1 %	101,8	- 93,5
Hôtels en Europe	5,7%	181,0	- 165,0
Résidentiel Allemagne	4,3 %	463,0	- 411,6
Bureaux Allemagne	6,0 %	30,9	- 28,5
TOTAL	**5,2 %**	**964,4**	**- 869,1**

(1) Rendement sur patrimoine en exploitation – hors droits.

- Si le taux de rendement hors droits baissait de 25 bps (-0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmenterait de 964,4 M€.
- Si le taux de rendement hors droits augmentait de 25 bps (+0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuerait de -869,1 M€.

Impact des variations de taux d'actualisation sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel

(En millions d'euros)	Taux d'actualisation - 25 bps	Taux d'actualisation + 25 bps
Bureaux France	48,8	- 44,5
Bureaux Italie	58,2	- 56,8
Hôtels en Europe	96,6	- 94,0
Résidentiel Allemagne	209,4	- 164,0
Bureaux Allemagne	53,9	- 49,3
TOTAL *	**466,9**	**- 408,5**

La sensibilité de la valeur du patrimoine à l'évolution du taux d'actualisation peut être appréhendée de la manière suivante :

- Si le taux d'actualisation baissait de 25 bps (-0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmenterait d'environ +2,4%, soit +467 M€ ;
- Si le taux d'actualisation augmentait de 25 bps (+0,25 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuerait d'environ -2,1%, soit -409 M€.

4.2.5.4.5 Rapprochement du patrimoine et des flux du TFT

La ligne « acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (- 595,8 M€) correspond principalement aux opérations d'investissements hors effet des amortissements et des indexations des contrats de location (- 619,7 M€) retraitées des avances et acomptes sur travaux des immeubles en développement déjà versés (- 0,4 M€), corrigées de la variation des dettes fournisseurs d'immobilisations (+ 25,8 M€) et du retraitement des paliers et franchises de loyers pour (- 0,4 M€).

La ligne « Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie (+ 518,8 M€) correspond principalement aux produits de cessions tels que présentés dans le paragraphe 4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs (+ 602,9 M€) retraités de la variation des créances sur cessions d'actifs (- 66,4 M€) et des acomptes sur cessions (- 15,8 M€).

4.2.5.5 Participations dans les sociétés mises en équivalence

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.

Le *goodwill* lié à une entreprise associée ou une coentreprise est inclus 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.

4.2.5.5.1 Variation des participations dans les entreprises mises en équivalence

(En millions d'euros)	31/12/2023	Distribution	Résultat	Variation de capital	Variations de périmètre	Autres	31/12/2024
Titres de sociétés contrôlées conjointement	132,3	- 6,2	7,1	0,0	0,0	0,0	133,2
Titres de sociétés sous influence notable	242,6	- 6,1	15,8	- 4,9	13,9	0,0	261,2
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	**374,9**	**- 12,3**	**22,9**	**- 4,9**	**13,9**	**0,0**	**394,4**

La participation dans les sociétés mises en équivalence s'élève à 394 M€ au 31 décembre 2024 contre 375 M€ au 31 décembre 2023, soit une variation de + 20 M€.

La variation de la période s'explique principalement par le résultat de la période (+ 23 M€), l'entrée de nouvelles sociétés en Murs et Fonds (+ 12 M€) et la variation du taux d'intégration de Porta di Romana (+13,4 M€) compensés par la distribution de dividendes (-12,3 M€), la réduction de capital des hôtels (-9 M€) et la réduction de capital de Porta di Romana (-8,1 M€).

(En millions d'euros)	% de détention	Pays	31/12/2023	31/12/2024	Variations	Dont Quote-part de résultat	Dont Distributions et variation de périmètre
Bureaux France							
Lenovilla (New Velizy)	50,10 %	France	61,7	64,2	2,5	6,8	- 4,2
Euromarseille (Euromed)	50,00 %	France	28,6	22,6	- 6,0	- 4,0	- 2,0
Cœur d'Orly (Askia et Belaïa)	50,00 %	France	28,4	32,8	4,3	4,3	0,0
Bureaux Italie							
Fondo Porta di Romana	43,80 %	Italie	38,0	44,5	6,5	0,7	5,8
Zabarella 2023 Srl	64,74 %	Italie	13,6	13,6	0,0	0,0	0,0
Hôtels en Europe – Murs							
Iris Holding France	19,90 %	France, Belgique, Allemagne	21,4	25,6	4,2	2,3	1,9
OPCI IRIS Invest 2010	19,90 %	France	32,3	21,6	- 10,7	2,8	- 13,4
OPCI Camp Invest	19,90 %	France	21,0	21,5	0,5	1,8	- 1,3
Dahlia	20,00 %	France	21,2	11,5	- 9,7	1,6	- 11,3
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	31,15 % et 33,33 %	France, Belgique	108,7	95,6	- 13,0	7,4	- 20,4
Hôtels en Europe – Murs et Fonds							
Jouron (Phoenix)	33,33 %	Belgique		- 0,8	- 0,8	0,0	- 0,8
OPCI Otelli	31,15 %	France		17,0	17,0	- 0,0	17,0
SCI Dahlia	20,00 %	France		11,0	11,0	- 0,2	11,3
OPCI IRIS Invest 2010	19,90 %	France		3,6	3,6	- 0,3	3,8
Holdco Phoenix	31,15 %	France		7,4	7,4	- 0,2	7,6
Holdco IRIS Dahlia	20,00 %	France		4,5	4,5	- 0,0	4,6
Iris Belgique	19,90 %	Belgique		- 1,9	- 1,9	0,0	- 1,9
TOTAL			**374,9**	**394,4**	**19,5**	**22,9**	**- 3,4**

4.2.5.5.2 Actionnariat des principales entreprises associées et coentreprises

Détention directe	Cœur d'Orly	Groupe Euromed	SCI Lenovilla (New velizy)	Fondo Porta di Romana	Zabarella 2023	SCCV Rueil Lesseps
Covivio	**50,0 %**	**50,0 %**	**50,1 %**	**43,8 %**	**64,7 %**	**50,0 %**
Tiers hors groupe	**50,0 %**	**50,0 %**	**49,9 %**	**56,2 %**	**35,3 %**	**50,0 %**
Aéroports de Paris	50,0 %					
Crédit Agricole Assurances		50,0 %	49,9 %			
Carron Cav. Angelo SpA					35,3 %	
COIMA				51,8 %		
Prada				4,4 %		
Emerige Résidentiel						40,0 %
France Logis Résidentiel						10,0 %
TOTAL	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Détention indirecte	Iris Holding France	OPCI Iris Invest 2010	OPCI Campinvest	SCI Dahlia	OPCI Oteli (Phoenix)	Kombon (Phoenix)	Jouron (Phoenix)	Holdco Phoenix
Covivio	**10,5 %**	**10,5 %**	**10,5 %**	**10,5 %**	**16,4 %**	**17,5 %**	**17,5 %**	**16,4 %**
Covivio Hotels	**19,9 %**	**19,9 %**	**19,9 %**	**20,0 %**	**31,2 %**	**33,3 %**	**33,3 %**	**31,2 %**
Tiers Hors Groupe	**80,1 %**	**80,1 %**	**80,1 %**	**80,0 %**	**68,9 %**	**66,7 %**	**66,7 %**	**68,9 %**
Sogecap					31,2 %	33,3 %	33,3 %	31,2 %
Caisse des dépôts et Consignations					37,7 %	33,3 %	33,3 %	37,7 %
Prédica	80,1 %	80,1 %	68,8 %	80,0 %				
Pacifica			11,3 %					
TOTAL	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

4.2.5.5.3 Principales informations financières des entreprises associées

(En millions d'euros)	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
Iris Holding France	225,9	185,2	38,6	24,2	2,3	80,2	12,7	- 2,9	11,4
OPCI IRIS Invest 2010	185,9	145,2	38,8	-	2,5	56,7	17,1	- 2,2	12,7
OPCI Camp Invest	162,0	130,1	27,4	-	0,5	53,2	10,6	- 0,0	9,3
SCI Dahlia	185,6	157,8	25,2	- 0,0	1,4	71,6	9,8	- 1,9	6,7
Iris Dahlia	86,3	40,9	23,5	0,5	28,7	34,6	-	- 0,0	- 0,2
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	485,8	426,8	18,1	14,6	3,4	116,7	30,0	- 7,9	23,1
Holdco Phoenix	72,8	59,9	5,3	0,5	10,9	37,8	-	- 0,1	- 0,6
Hotels	**1 404,4**	**1 145,9**	**176,9**	**39,7**	**49,7**	**450,8**	**80,2**	**- 15,0**	**62,4**
Bureaux France	**606,6**	**511,9**	**38,5**	**6,7**	**14,2**	**272,2**	**30,2**	**- 2,0**	**14,2**
Bureaux Italie	**293,2**	**245,2**	**25,2**	**-**	**49,0**	**121,6**	**-**	**3,7**	**1,6**

4.2.5.6 Autres actifs financiers (courants et non courants)

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 juste valeur, correspondant généralement au prix d'acquisition. Ils sont ensuite évalués à leur juste valeur en compte de résultat à la date de clôture.

La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des cash-flows futurs…). Certains titres dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

Les titres non consolidés sont évalués à leur juste valeur et les variations de valeur sont enregistrées soit dans les autres éléments du résultat global, soit au compte de résultat, selon l'option retenue par le Groupe pour chacun de ces titres conformément à la norme IFRS 9. Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés.

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 évènement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

(En millions d'euros)	31/12/2023	Entrées de périmètre	Augmentations	Diminutions	Reclassement	Autres	31/12/2024
Prêts accordés aux sociétés mises en équivalence	93,4	0,0	18,2	- 17,7	3,4	0,0	97,3
Titres non consolidés	15,5	0,0	- 0,2	- 3,0	0,0	0,0	12,3
Dépôts de garantie	6,1	0,2	0,1	- 0,6	- 0,9	0,0	4,9
Avances et acomptes	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6
Autres actifs financiers	0,3	0,0	0,0	0,0	46,1	9,5	55,9
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	**117,8**	**0,2**	**18,1**	**- 21,3**	**48,7**	**9,5**	**172,9**

Les prêts accordés aux sociétés mises en équivalence s'élèvent à 97 M€, en hausse de 4 millions d'euros liée à de nouveaux prêts octroyés en Hôtels. La variation des titres non consolidés est liée à la cession de titres de participations en Résidentiel Allemagne. Les avances et acomptes sur acquisitions de titres correspondent à un acompte en vue d'acquérir les titres d'une société qui portera un actif B&B Hotels au Portugal. Enfin, les autres actifs financiers correspondent à des créances sur cessions d'actifs. Il s'agit de cessions réalisées en 2024 pour lesquelles le solde de prix est dû à plus d'un an. Le solde concerne principalement un actif en région parisienne (39,2 M€) et un actif dans le sud-ouest de la France (6,9 M€) et les cessions réalisées en Hôtels dans le cadre de l'opération de remembrement de propriété (9,5 M€).

4.2.5.7 Impôts différés (actifs et passifs)

Au 31 décembre 2024, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 68 M€ (contre 72 M€ au 31 décembre 2023) et un impôt différé passif de 1 034 M€ (contre 1 054 M€ au 31 décembre 2023).

Les principaux contributeurs au solde net d'impôts différés passif sont :

- Résidentiel Allemagne : - 788 M€
- Hôtels en Europe : - 198 M€
- Bureaux Allemagne : + 25 M€.

Il s'agit principalement d'impôts différés basés sur la plus-value latente des immeubles détenus.

La diminution des impôts différés passif nets (-15 M€) s'explique principalement par la baisse des valeurs d'expertises en Bureaux Allemagne (-10 M€). L'impact résultat est détaillé au paragraphe 4.2.6.9.2.

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.

(En millions d'euros)	31/12/2023	Variation P & L	Transfert	Écart de conversion	Variation Capitaux Propres	Sortie de périmètre	31/12/2024
I.D.A. sur écarts temporaires	19,3	- 0,9	- 18,1	- 0,4	1,1	1,6	2,5
I.D.A. autres activités	- 2,9	4,8	- 0,9	0,0	0,0	0,0	1,0
I.D.A. sur JV des immeubles	10,8	2,9	- 7,7	0,0	0,0	0,0	6,1
I.D.A. sur JV IFT	0,0	1,1	- 1,1	0,0	0,0	0,0	- 0,0
I.D.A. sur reports déficitaires	43,0	0,5	14,4	0,0	0,0	0,0	58,0
	70,3	**8,3**	**- 13,4**	**- 0,4**	**1,1**		**67,6**
Compensation IDA/IDP	2,0		- 2,0				0,0
TOTAL DES IDA	**72,3**	**8,3**	**- 15,4**	**- 0,4**	**1,1**	**1,6**	**67,6**

(En millions d'euros)	31/12/2023	Variation P & L	Transfert	Écart de conversion	Variation Capitaux Propres	Sortie de périmètre	31/12/2024
I.D.P. sur écarts temporaires	82,3	- 1,7	- 74,2	- 0,4	- 0,7	1,6	6,9
I.D.P. autres activités	4,0	3,0	2,0	0,0	0,0	0,0	9,0
I.D.P. sur JV des immeubles	949,2	- 3,0	61,1	0,0	0,0	0,0	1 007,2
I.D.P. sur JV IFT	17,6	- 4,5	- 0,0	0,0	0,0	0,0	13,0
I.D.P. sur reports déficitaires	- 1,5	1,2	- 2,3	0,0	0,0	0,0	- 2,6
	1 051,5	**- 5,1**	**- 13,4**	**- 0,4**	**- 0,7**	**1,6**	**1 033,5**
Compensation IDA/IDP	2,0		- 2,0				0,0
TOTAL DES IDP	**1 053,5**	**- 5,1**	**- 15,4**	**- 0,4**	**- 0,7**	**1,6**	**1 033,5**
TOTAL NET	**- 981,2**	**13,4**	**- 0,0**	**0,0**	**1,8**	**0,0**	**- 965,9**

Le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élève à 1 578,5 M€, selon détail ci-dessous :

(En millions d'euros)	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Bureaux France	78,4	303,7
Bureaux Italie	21,6	107,9
Hôtels en Europe	158,9	670,6
Allemagne	*12,8*	*81,9*
Belgique	*8,4*	*33,8*
France	*46,4*	*179,6*
Hongrie	*1,3*	*14,8*
Luxembourg	*89,9*	*360,3*
Autres	*0,0*	*0,2*
Résidentiel Allemagne	33,6	212,3
Bureaux Allemagne	44,9	284,0
TOTAL	**337,4**	**1 578,5**

En 2023, le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élevait à 1 744,1 M€, selon détail ci-dessous :

(En millions d'euros)	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Bureaux France	77,4	299,5
Bureaux Italie	24,3	121,4
Hôtels en Europe	183,9	703,0
Allemagne	33,1	105,2
Belgique	7,9	31,5
France	49,9	193,1
Hongrie	0,0	0,0
Luxembourg	93,0	373,1
Autres	0,0	0,1
Résidentiel Allemagne	54,2	342,3
Bureaux Allemagne	44,0	277,9
TOTAL	**383,7**	**1 744,1**

4.2.5.8 Stocks et en-cours

Les stocks sont composés de deux types de classification : marchands de bien (principalement en Italie, achat/revente d'actifs immobiliers) et promotion immobilière (logements et bureaux). Ils sont valorisés au coût.

Les stocks sont destinés à être vendus dans le cours normal de l'activité. Ils sont enregistrés pour leur prix d'acquisition ou de production et font le cas échéant l'objet de dépréciation par rapport à la valeur de réalisation (valeur d'expertise indépendante).

(En millions d'euros)	31/12/2023	Entrée de périmètre	Dépenses	Cessions	Dépréciations	Transferts	Autres	31/12/2024
Stock de marchands de biens	1,0	0,0	1,1	0,1	- 0,1	0,0	- 2,1	0,0
Stock divers (matières 1res, marchandises)	2,5	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	- 0,1	2,9
Stock de promotion immobilière – France	176,3	0,0	63,5	- 75,8	- 10,9	- 35,8	0,0	117,4
Stock de promotion immobilière – Allemagne	127,6	0,0	26,8	- 36,5	0,0	22,6	0,0	140,5
TOTAL STOCK ET EN-COURS	**307,5**	**0,5**	**91,4**	**- 112,2**	**- 11,0**	**- 13,2**	**- 2,3**	**260,8**

Le poste « stocks et en-cours » du bilan regroupe les actifs dédiés à l'activité de promotion immobilière pour 258 M€, à hauteur de 141 M€ en Résidentiel Allemagne et 117 M€ en France. Le solde est composé de stocks de marchandises des Hôtels en gestion pour 3 M€. Il n'y a plus de stock de marchands de biens au 31 décembre 2024.

En France, le stock de promotion immobilière se compose exclusivement de projets de transformation d'immeubles de bureaux en logements ou de réserves foncières. La sortie des stocks s'effectue en fonction du transfert des actifs au client, réalisé à l'avancement, basé sur l'avancement technique et commercial. La diminution du stock en France s'explique par le changement de stratégie d'un actif (-36 M€), les ventes nettes des travaux de la période (-12 M€) et des dépréciations sur des projets en cours (-11 M€).

L'augmentation des stocks en Résidentiel Allemagne (+13 M€) est liée à l'entrée en stock de nouveaux projets pour 23 M€ et les ventes nettes des travaux (-10 M€).

4.2.5.9 Créances clients

Principes comptables

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, à partir de 3 mois d'impayés, 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 dépréciations arithmétiques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières. Ainsi, des créances peuvent être dépréciées avant même qu'une situation d'impayée ne soit avérée.

Pour les créances des hôtels en exploitation, une dépréciation est constituée en fonction des délais de retard de paiement.

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Charges à refacturer aux locataires	207,9	151,8	56,1
Créances clients et comptes rattachés	81,2	133,0	- 51,8
Clients factures à établir	57,7	67,5	- 9,7
Franchises de loyers	2,0	5,8	- 3,8
TOTAL CRÉANCES CLIENTS BRUTES	**348,8**	**358,0**	**- 9,2**
Dépréciation des créances clients	- 23,9	- 35,1	11,2
TOTAL CRÉANCES CLIENTS NET	**324,9**	**323,0**	**2,0**

Les variations des Charges à refacturer et des Créances clients et comptes rattachés sont liées principalement à un changement de mapping au sein des Bureaux France. En 2023, les comptes de factures à établir A418000 et A418200 étaient présentés sous la rubrique *Créances clients et comptes rattachés*. A partir de 2024, ces comptes sont présentés sous la rubrique *Clients – Charges à régulariser.*

Détail des créances clients exigibles :

				Créances échues			
(En millions d'euros)	Total	Créances non échues	Créances échues	De 1 à 90 jours	entre 90 jours et 180 jours	De 181 jours à 1 an	> 1 an
Créances clients et comptes rattachés	81,2	23,7	57,5	31,8	4,9	3,3	17,5
Dépréciation des créances	- 23,9	- 1,3	- 22,6	- 0,7	- 2,3	- 3,1	- 16,5

La ligne « Variation du BFR lié à l'activité » du Tableau de Flux de Trésorerie s'explique par :

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Incidence de la variation des stocks et en-cours	21,9	38,7
Incidence de la variation des clients & autres débiteurs	1,9	60,9
Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs	88,5	93,9
VARIATION DU BFR LIÉ À L'ACTIVITÉ	**112,3**	**193,5**

4.2.5.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

Principes comptables

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.

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Équivalents de trésorerie	638,9	571,8
Disponibilités bancaires	368,0	328,8
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	**1 006,8**	**900,6**
Concours bancaires	- 0,9	- 1,0
TRÉSORERIE NETTE	**1 005,9**	**899,6**

Au 31 décembre 2024, les équivalents de trésorerie sont principalement constitués de SICAV monétaires de niveau 1 et de dépôts à terme de niveau 2 conformément à la norme IFRS 13.

- 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).

4.2.5.11 Capitaux propres

Principes comptables

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.

Le tableau de variation des capitaux propres et les mouvements du capital sont présentés en note 4.1.4.

Le capital de Covivio est composé de 111 623 468 actions émises et entièrement libérées d'une valeur nominale de 3 € chacune, soit 335 M€ au 31 décembre 2024. Covivio détient 833 075 actions propres.

Variation du nombre d'actions sur la période

	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
Nombre d'actions au 31 décembre 2023	**101 006 389**	**844 509**	**100 161 880**
Augmentation de capital – dividende en actions	6 638 915		
Augmentation de capital – renforcement en hôtellerie	3 978 164		
Actions propres – contrat de liquidité		- 2 639	
Actions propres – attribution aux salariés		42 835	
Actions propres – en attente d'affectation		- 51 630	
NOMBRE D'ACTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2024	**111 623 468**	**833 075**	**110 790 393**

Le dividende de 330,8 M€ a été payé en actions à hauteur de 254,4 M€ et a été prélevé sur les primes, les réserves et le report à nouveau. Les réserves correspondent aux réserves et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

La variation des participations ne donnant pas le contrôle (-280 M€) est principalement liée :

- à l'opération de renforcement en hôtellerie avec l'acquisition de 8,7% du capital de Covivio Hotels auprès de minoritaires constituant un reclassement de réserves minoritaires à réserves part du groupe (-280 M€) ;
- compensée par la cession de 49% de Berlin Prime transférant des réserves vers les minoritaires (+82 M€) ;
- au résultat global total de la période (+132 M€) ;
- minoré des distributions de la période (-160 M€).

4.2.5.12 Passifs financiers (courants et non courants)

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 *Passifs financiers courants*.

4.2.5.12.1 Variation des passifs financiers et instruments dérivés

31/12/2024

(En millions d'euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31/12/2024
Emprunts bancaires non courants	4 973,1	912,8	- 578,2	0,0	0,0	- 715,4	4 592,4
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	282,9	11,5	- 6,3	- 9,9	1,1	0,0	279,4
Billets de trésorerie non courants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts titrisés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts obligataires non courants (non convertibles)	4 142,0	500,0	0,0	0,0	0,0	- 350,0	4 292,0
Emprunts portant intérêts non courants	**9 398,0**	**1 424,3**	**- 584,4**	**- 9,9**	**1,1**	**- 1 065,3**	**9 163,8**
Intérêts courus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Primes et frais d'émission d'emprunts non courants	- 73,7	17,3	- 18,7	0,0	0,2	2,2	- 72,7
Banques créditrices	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Passifs financiers non courants	**9 324,3**	**1 441,6**	**- 603,1**	**- 9,9**	**1,3**	**- 1 063,2**	**9 091,1**
Instruments dérivés actifs	- 360,4	0,0	0,0	0,0	0,0	45,3	- 315,1
Instruments dérivés passifs	116,3	0,0	0,0	0,0	0,0	- 14,7	101,6
Instruments dérivés non courants	**- 244,1**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**30,7**	**- 213,5**
Emprunts bancaires courants	765,7	1,6	- 673,5	0,0	0,0	715,4	809,2
Autres emprunts et dettes assimilées courants	0,0	0,0	0,0	0,0	- 0,0	- 0,0	0,0
Billets de trésorerie courants	260,0	0,0	- 157,0	0,0	0,0	0,0	103,0
Emprunts titrisés	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1
Emprunts obligataires courants (non convertibles)	300,0	0,0	- 300,0	0,0	0,0	350,0	350,0
Emprunts portant intérêts courants	**1 327,9**	**1,6**	**- 1 130,5**	**0,0**	**- 0,0**	**1 065,4**	**1 264,3**
Intérêts courus	71,6	102,6	- 81,9	- 0,1	0,0	- 0,0	92,2
Primes et frais d'émission d'emprunts courants	- 17,6	3,5	- 0,1	0,0	0,0	- 2,2	- 16,3
Banques créditrices	1,0	0,0	0,0	0,1	0,0	- 0,2	0,9
Passifs financiers courants	**1 382,8**	**107,8**	**- 1 212,5**	**- 0,0**	**- 0,0**	**1 063,0**	**1 341,0**
Instruments dérivés actifs	- 161,7	0,0	0,0	0,0	0,0	55,0	- 106,6
Instruments dérivés passifs	68,8	0,0	0,0	0,0	0,0	- 18,0	50,8
Instruments dérivés courants	**- 92,9**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**37,0**	**- 55,9**
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS	**10 370,2**	**1 549,4**	**- 1 815,9**	**- 9,9**	**1,3**	**67,4**	**10 162,8**

31/12/2023

(En millions d'euros)	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Variation de change	Autres variations	31/12/2023
Emprunts bancaires non courants	5 716,3	533,4	- 612,3	0,0	0,0	- 664,3	4 973,1
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	280,9	5,8	- 3,6	0,0	0,0	- 0,1	282,9
Billets de trésorerie non courants	37,0	0,0	0,0	0,0	0,0	- 37,0	0,0
Emprunts titrisés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts obligataires non courants (non convertibles)	3 744,0	698,0	0,0	0,0	0,0	- 300,0	4 142,0
Emprunts portant intérêts non courants	**9 778,2**	**1 237,2**	**- 615,9**	**0,0**	**0,0**	**- 1 001,4**	**9 398,0**
Intérêts courus	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Primes et frais d'émission d'emprunts non courants	- 43,0	13,8	- 53,6	0,0	0,0	9,1	- 73,7
Banques créditrices	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Passifs financiers non courants	**9 735,1**	**1 251,0**	**- 669,5**	**0,0**	**0,0**	**- 992,3**	**9 324,3**
Instruments dérivés actifs	- 663,9	0,0	0,0	0,0	0,0	303,5	- 360,4
Instruments dérivés passifs	221,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-105,3	116,3
Instruments dérivés non courants	**- 442,3**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**198,2**	**- 244,1**
Emprunts bancaires courants	245,1	16,6	- 160,2	0,0	0,0	664,3	765,7
Autres emprunts et dettes assimilées courants	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Billets de trésorerie courants	706,0	213,0	- 696,0	0,0	0,0	37,0	260,0
Emprunts titrisés	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1
Emprunts obligataires courants (non convertibles)	200,0	0,0	- 200,0	0,0	0,0	300,0	300,0
Emprunts portant intérêts courants	**1 153,2**	**229,6**	**-1 056,2**	**0,0**	**0,0**	**1 001,3**	**1 327,8**
Intérêts courus	55,7	83,9	- 68,0	0,0	0,0	0,0	71,6
Primes et frais d'émission d'emprunts courants	- 11,2	2,6	0,0	0,0	0,0	- 9,1	- 17,6
Banques créditrices	34,9	0,0	0,0	0,0	0,0	- 33,9	1,0
Passifs financiers courants	**1 232,6**	**316,1**	**-1 124,1**	**0,0**	**0,0**	**958,3**	**1 382,8**
Instruments dérivés actifs	- 149,3	0,0	0,0	0,0	0,0	- 12,3	- 161,7
Instruments dérivés passifs	78,8	0,0	0,0	0,0	0,0	- 10,0	68,8
Instruments dérivés courants	**- 70,6**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**- 22,3**	**- 92,9**
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS ET INSTRUMENTS DÉRIVÉS	**10 454,8**	**1 567,1**	**- 1 793,6**	**0,0**	**0,0**	**141,9**	**10 370,2**

4.2.5.12.2 Endettement financier net

(En millions d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Trésorerie brute (a)	*4.2.5.10*	1 006,8	900,6	461,5
Soldes créditeurs et concours bancaires courants (b)	*4.2.5.10*	- 0,9	- 1,0	- 34,9
Trésorerie nette (c) = (a)-(b)		**1 005,9**	**899,6**	**426,6**
Dont Trésorerie nette disponible		**1 004,2**	**899,5**	**425,4**
Dont Trésorerie nette non disponible		**1,7**	**0,0**	**1,3**
Total des emprunts portant intérêts	*4.2.5.12.1*	10 428,1	10 725,9	10 931,3
Intérêts courus	*4.2.5.12.1*	92,2	71,6	55,7
Endettement brut (d)		**10 520,2**	**10 797,5**	**10 987,0**
Amortissement des frais de financement (e)		- 89,1	- 91,4	- 54,2
Endettement financier net (d) - (c) + (e)		**9 425,3**	**9 806,5**	**10 506,1**

La ligne « Encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+1 410,4 M€) correspond principalement :

- aux augmentations des emprunts portant intérêts (+1 426 M€) retraitées de l'impact des investissements nets à l'étranger et des passifs locatifs ;
- minorées de l'étalement des nouveaux frais d'émission d'emprunt (-18,7 M€).

La ligne « Remboursements d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (-1 734,9 M€) correspond principalement aux diminutions des emprunts portants intérêts (-1 714,9 M€) retraitées de l'impact des investissements nets à l'étranger et des passifs locatifs (-19,9 M€).

4.2.5.12.3 Détail des emprunts bancaires gagés

(En millions d'euros)	Encours dette	Dette adossée	VE au 31/12/2024	Dette au 31/12/2024	Date de mise en place	Nominal initial	Échéance
Bureaux France		Portefeuille La Défense		224	29/07/15	280	29/07/25
		Portefeuille Telecom		212	18/02/16	300	30/06/28
		Portefeuille Vélizy		263	2021	295	2029
		Portefeuille Lyon		115	12/07/22	115	12/07/30
	> 100 M€			**814**			
	< 100 M€			**33**			
		Total Bureaux France	**1 676**	**847**			
Bureaux Italie		Portefeuille Telecom		210	14/05/24	290	14/05/29
		Total Bureaux Italie	**903**	**210**			
Hôtels en Europe							
		Portefeuille B & B		148	20/10/23	150	20/10/30
		400 M£ – Portefeuille UK		326	24/07/18	475	24/07/26
		Portefeuille Allemagne		173	30/12/19	178	30/12/29
	> 100 M€			**647**			
	< 100 M€			**404**			
		Total Hôtels Europe	**3 123**	**1 051**			
Résidentiel Allemagne		Acquisition Cornerstone		140	16/06/15	137	30/06/25
		Acquisition Quadriga		139	22/03/16	187	31/03/26
		Refinancement Indigo, Prime		212	09/07/19	260	30/09/29
		Refinancement KG1		134	20/09/19	141	30/09/29
		Refinancement KG2		98	26/01/17	140	29/01/27
		Refinancement KG4		230	30/03/20	248	29/03/30
		Refinancement KG Resindential		120	20/11/20	130	15/11/30
		Refinancement Arielle/ Dresden/Maria		140	21/05/21	149	15/05/31
		Financement Amadeus I		132	27/07/22	146	15/07/32
		Acquisition Lego		134	20/03/24	135	31/03/34
		Financement Dümpten		129	25/06/24	120	30/06/34
	> 100 M€			**1 607**			
	< 100 M€			**1 217**			
		Total Résidentiel Allemagne	**7 119**	**2 825**			
Bureaux Allemagne	**> 100 M€**	Portefeuille Francfort		**130**	17/12/19	130	30/12/25
	< 100 M€			**155**			
		Total Bureaux Allemagne	**497**	**285**			
Total gagé			**13 319**	**5 218**			

4.2.5.12.4 Détail des emprunts bancaires libres

(En millions d'euros)	Encours dette	Dette adossée	VE au 31/12/2024[1]	Dette au 31/12/2024	Date de mise en place	Nominal initial	Échéance
Bureaux France							
		Green Bond		500	20/05/16	500	20/05/26
		Green Bond		595	21/06/17	500	21/06/27
		Green Bond		599	17/09/19	500	17/09/31
		Green Bond		599	23/06/20	500	23/06/30
		Green PP		100	15/01/21	100	20/01/33
		Green Bond		500	05/12/23	500	05/06/32
	> 100 M€			**2 893**			
	< 100 M€	Billets de trésorerie		25			
		Total Bureaux France	**2 790**	**2 918**			
Bureaux Italie		Green Bond Queen		300	20/02/18	300	20/02/28
	> 100 M€			**300**			
	< 100 M€			**2**			
		Total Bureaux Italie	**1 935**	**302**			
Hôtels en Europe		Green Bond		350	24/09/18	350	24/09/25
		Green Bond		599	27/07/21	599	27/07/29
		Green Bond		500	23/05/24	500	23/05/33
		Corporate		150	23/12/24	150	23/12/29
	> 100 M€			**1 599**			
	< 100 M€			**112**			
		Total Hôtels Europe	**2 850**	**1 711**			
Résidentiel Allemagne	**< 100 M€**	**Total Résidentiel Allemagne**	**294**				
Bureaux Allemagne	**< 100 M€**	**Total Bureaux Allemagne**	**670**				
	< 100 M€	**Résidentiel France**	**0**				
Autres		**Total Autres**	**3**	**0**			
Total libre			**8 543**	**4 931**			
		Autres dettes		279			
TOTAL GÉNÉRAL			**22 084**	**10 428**			

(1) Le patrimoine inclut la juste valeur d'actifs exploités directement par la société (siège, Flex Office).
Il n'inclut pas les actifs consolidés en mise en équivalence ni les stocks immobiliers (trading, promotion).

4.2.5.12.5 Échéancier des dettes financières

(En millions d'euros)	Au 31/12/2024	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunts bancaires non courants	4 592,4	0,0	3 026,9	1 565,5
Autres emprunts et dettes assimilées non courants	279,4	0,0	279,4	0,0
Billets de trésorerie non courants	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts titrisés	0,0	0,0	0,0	0,0
Emprunts obligataires non courants (non convertibles)	4 292,0	0,0	1 994,0	2 298,0
Emprunts portant intérêts non courants	**9 163,8**	**0,0**	**5 300,3**	**3 863,5**
Emprunts bancaires courants	809,2	809,2	0,0	0,0
Autres emprunts et dettes assimilées courants	0,0	0,0	0,0	0,0
Billets de trésorerie courants	103,0	103,0	0,0	0,0
Emprunts titrisés	2,1	2,1	0,0	0,0
Emprunts obligataires courants (non convertibles)	350,0	350,0	0,0	0,0
Emprunts portant intérêts courants	**1 264,3**	**1 264,3**	**0,0**	**0,0**
Intérêts courus	92,2	92,2	0,0	0,0
Banques créditrices	0,9	0,9	0,0	0,0
TOTAL	**10 521,1**	**1 357,4**	**5 300,3**	**3 863,5**

4.2.5.12.6 Instruments dérivés (courants et non courants)

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 calculs 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.

Les instruments dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat.

Détail des juste valeur des instruments financiers par secteur au 31/12/2024 :

(En millions d'euros)	31/12/2023 Net	Primes – Soultes de restructuration	Impact P & L	Impact OCI	31/12/2024 Net
Bureaux France	122,9	22,0	- 37,9		107,0
Bureaux Italie	7,3	1,1	- 1,0	- 7,3	0,1
Bureaux Allemagne	9,4		- 1,9		7,5
Hôtels en Europe	105,1	2,0	- 21,4	7,3	92,9
Résidentiel Allemagne	92,3	2,5	- 33,0		61,8
TOTAL	**337,0**	**27,6**	**- 95,2**	**- 0,1**	**269,3**
			Dont	**IFT Passif**	**- 152,4**
				IFT Actif	**421,7**

L'impact total des ajustements de valeur des instruments dérivés au compte de résultat est de -95,2 M€.

Conformément à la norme IFRS 13, la valorisation des instruments dérivés inclut le risque de défaillance des contreparties (-14 M€).

Sur les Bureaux en Italie, le refinancement de la dette SICAF a conduit à l'annulation des instruments financiers existants (qualifiés en cash-flow Hedge) et à la mise en place de nouveaux dérivés. L'impact en capitaux propres de -7,3 M€ correspond au solde de la position en cash-flow hedge.

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de Trésorerie de (+425,7 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre l'impact résultat des variations de valeurs des IFT (+95,2 M€) et les variations de valeur du patrimoine (+330,5 M€).

Détail des juste valeur des instruments financiers par secteur au 31/12/2023 :

(En millions d'euros)	31/12/2022 Net	Primes – Soultes de restructuration	Impact P & L	Impact OCI	31/12/2023 Net
Bureaux France	147,4	44,5	- 69,1		122,9
Bureaux Italie	15,9			- 8,5	7,3
Bureaux Allemagne	11,9	1,1	- 3,6		9,4
Hôtels en Europe	177,4	0,0	- 67,0	- 5,3	105,1
Résidentiel Allemagne	160,4	0,0	- 68,1		92,3
TOTAL	**512,9**	**45,6**	**- 207,7**	**- 13,8**	**337,0**
			Dont	**IFT Passif**	**- 185,1**
				IFT Actif	**522,1**

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture :

(En millions d'euros)	31/12/2024	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Couverture Ferme				
Swap payeur fixe	5 881,0	- 5,9	1 877,7	4 009,3
Swap receveur fixe	3 065,7		2 015,7	1 050,0
TOTAL SWAP	**2 815,3**	**- 5,9**	**- 138,0**	**2 959,3**
Couverture Optionnelle				
Achat swaption payeur fixe	200,0	200,0		
Vente swaption payeur fixe	70,0		70,0	
Vente swaption emprunteur fixe	760,3	200,0	60,3	500,0
Achat de CAP	325,2	- 85,1	300,6	109,6
Achat de FLOOR	28,0		28,0	
Vente de FLOOR	82,3	33,0	- 60,3	109,6
TOTAL	**10 342,5**	**342,0**	**4 222,0**	**5 778,5**

Présentation des passifs financiers nets après couverture :

(En millions d'euros)	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières (y compris banques créditrices)	5 881,7	4 547,3
PASSIFS FINANCIERS NETS AVANT COUVERTURE	**5 881,7**	**4 547,3**
Couverture ferme – Swaps		- 2 815,3
Couverture optionnelle – Caps		- 297,2
Total couverture		**- 3 112,5**
PASSIFS FINANCIERS NETS APRÈS COUVERTURE	**5 881,7**	**1 434,8**

4.2.5.12.7 Comptabilisation des actifs et des passifs financiers

			Montant figurant dans l'état de situation financière évalué :			
Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financière (en M€)	31 décembre 2024 Net	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais des capitaux propres	A la juste valeur par le biais du compte de Résultat	Juste valeur
Actifs Financiers	Actifs financiers non courants	14,9	2,6	9,0	3,3	14,9
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	158,0	158,0			158,0
	Total Actifs financiers non courants	**172,9**	**160,6**	**9,0**	**3,3**	**172,9**
Prêts & Créances	Créances clients (1)	322,9	322,9			322,9
Actifs en juste valeur	Dérivés à la juste valeur (2)	421,7			421,7	421,7
Actifs en juste valeur par résultat	Équivalents de trésorerie	638,9			638,9	638,9
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		**1 556,4**	**483,5**	**9,0**	**1 063,9**	**1 556,4**
Dettes au coût amorti	Dettes financières	10 428,1	10 428,1			10 152,2 (3)
Passifs à la juste valeur par résultat	Instruments financiers	152,4			152,4	152,4
Dettes au coût amorti	Dépots de Garantie (Long terme et Court terme)	36,8	36,8			36,8
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs (4)	301,9	301,9			301,9
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		**10 919,2**	**10 766,8**	**0,0**	**152,4**	**10 643,3**

(1) Hors franchise pour 2 M€.

(2) En note 4.2.5.12.6 – Instruments dérivés, les instruments de couvertures des Bureaux Italie mis en place en 2024 sont évalués à la juste valeur par résultat.

(3) L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe (valorisée au taux sans risque, hors spread de crédit) est de 276 M€.

L'impact du spread de crédit serait de - 16,8 M€

(4) Il s'agit de 239 M€ de dettes fournisseurs et de 62,6 M€ de dettes fournisseurs d'immobilisations.

Présentation des actifs et passifs financiers par niveau (IFRS 13) :

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 millions d'euros)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais des capitaux propres			9,0	9,0
Actifs financiers non courants à la juste valeur par le biais du compte de résultat			3,3	3,3
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		421,7		421,7
Équivalents de trésorerie par le biais du compte de résultat		638,9		638,9
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	**0,0**	**1 060,6**	**12,3**	**1 072,9**
Dérivés à la juste valeur par le biais du compte de résultat		152,4		152,4
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	**0,0**	**152,4**	**0,0**	**152,4**

4.2.5.12.8 *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 (*Interest Coverage Ratio* et *Loan To Value*) portant sur les états financiers consolidés de l'emprunteur. A 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 en filiales sur un format de type « sans recours », les financements de portefeuille ne sont assortis d'aucun *covenant* de LTV et d'ICR consolidé.

Les *covenants* de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2024 à 60 % sur Covivio et Covivio Hotels.

Les *covenants* d'ICR consolidé les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2024 à 200 % sur Covivio et Covivio Hotels.

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 2024 et s'établissent à 42,0 % pour la LTV part du groupe, à 6.0x pour l'ICR part du groupe et à 4,1 % pour le ratio de dette gagée.

Aucun financement n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur les niveaux 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
279 M€ (2017) – Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	< 60 %	respecté
400 M£ (2018) – Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60 %	respecté
130 M€ (2019) – REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60 %	respecté
150 M€ (2024) – Constance	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60 %	respecté

ICR Conso	Société	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
300 M€ (2016) – Orange	Covivio	Bureaux France	≥ 200 %	respecté
279 M€ (2017) – Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200 %	respecté
400 M£ (2018) – Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200 %	respecté
130 M€ (2019) – REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200 %	respecté
150 M€ (2024) – Constance	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200 %	respecté

Par ailleurs, s'agissant des financements hypothécaires, ils sont le plus souvent assortis de *covenants* spécifiques aux périmètres financés. Ces *covenants*, LTV Périmètre systématiquement et parfois ICR ou DSCR Périmètre, ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en les corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie ou au niveau de couverture du service de la dette par les loyers nets.

4.2.5.13 Passifs locatifs (courants et non courants)

Principes comptables

Les sociétés du Groupe détiennent des actifs immobiliers et mobiliers via des contrats de location (baux à construction et baux emphytéotiques, locaux, véhicules de société, parkings). A 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 non courants ou courants au bilan et la charge financière dans le poste Charges d'intérêts sur passifs locatifs.

4.2.5.13.1 Variation des passifs locatifs

Au 31 décembre 2024, le solde des passifs locatifs s'élève à 320 M€ contre 314 M€ au 31 décembre 2023, soit une augmentation de 6 M€. Cette variation est principalement liée à l'indexation des baux (+6 M€) et à l'effet du change (+8 M€) qui compensent les paiements de la période (-8 M€) .

Au 31 décembre 2024, les charges d'intérêts liées à ces passifs locatifs sont de 16,3 M€.

(En millions d'euros)	31/12/2023	Augmentation & indexation	Diminution	Changement de méthode comptable	Transferts	Variation de change	31/12/2024
Passifs locatifs non courants	305,0	2,4	- 0,0	- 0,3	- 4,1	8,4	311,4
Passifs locatifs courants	9,0	3,1	- 7,5	- 0,0	3,4	0,1	8,1
TOTAL DES PASSIFS LOCATIFS	**314,1**	**5,5**	**- 7,5**	**- 0,3**	**- 0,7**	**8,4**	**319,5**

4.2.5.13.2 Échéancier des passifs locatifs

(En millions d'euros)	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	De 5 à 25 ans	À plus de 25 ans	Total échéance à plus d'un an
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2024	**8,1**	**20,8**	**55,4**	**235,1**	**311,4**
Total au 31 décembre 2023 (1)	9,1	23,3	60,7	226,6	310,5

(1) y compris passifs locatifs reclassés en passifs destinés à être cédés.

4.2.5.14 Dépôts et cautionnements

Les dépôts et cautionnements correspondent aux dépôts de garantie reçus des locataires en vue de garantir l'exécution des conditions du bail. Au 31 décembre 2024, les dépôts et cautionnements concernent principalement les Bureaux France (22 M€), les Hôtels (9 M€) et les Bureaux Italie (4 M€). Certains contrats sont garantis par des cautions bancaires ou des garanties à première demande couvertes par les sociétés mères des locataires. Ces garanties sont présentées dans les engagements hors-bilan.

4.2.5.15 Provisions (courantes et non courantes)

Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme révisée IAS 19. Les engagements résultant de régimes de retraite 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 immédiatement en charge. 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.

4.2.5.15.1 Variation des provisions

(En millions d'euros)	31/12/2023	Variation Périmètre	Dotation	Variations des écarts actuariels	Reprises de provisions		31/12/2024
					Utilisées	Non utilisées	
Provision Retraites	34,4	1,3	1,9	3,3	- 1,8	–	39,2
Provision Médaille du travail	1,0						1,0
Autres provisions non courantes	6,7	0,4	1,6		- 0,3	- 0,1	8,2
Provisions non courantes	**42,1**	**1,7**	**3,5**	**3,3**	**- 2,1**	**- 0,1**	**48,5**
Autres provisions pour litiges	3,8	1,5	0,7		- 0,2	- 0,5	5,2
Autres provisions courantes	0,6	0,2	0,1		- 0,6	0,0	0,4
Provisions courantes	**4,3**	**1,7**	**0,8**	**–**	**- 0,8**	**- 0,5**	**5,6**
TOTAL DES PROVISIONS	**46,5**	**3,5**	**4,3**	**3,3**	**- 2,9**	**- 0,6**	**54,1**

Les provisions comprennent principalement les provisions pour retraite (39 M€), principalement en Allemagne (35 M€), en Bureaux France (2 M€) et en Hôtels (2 M€). Les variations de périmètre sont liées aux sociétés d'exploitation hôtelière acquises en fin d'année.

4.2.5.15.2 Hypothèses actuarielles des engagements de retraite

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements en France sont les suivantes :

Hypothèses provisions retraites France	31/12/2024	31/12/2023
Taux d'actualisation	3,36 % (TEC 10 n +50 bps)	3,37 % (TEC 10 n +50 bps)
Évolution annuelle des salaires	cadres 2 %, non cadres 2 %	cadres 2 %, non cadres 2 %
Taux d'inflation	2 %	2 %

Principales hypothèses en Allemagne :

	Résidentiel Allemagne		Bureaux Allemagne	
Hypothèses provisions retraites Allemagne	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Taux d'actualisation	3,50 %	4,30 %	3,30 %	3,85 %
Évolution annuelle des salaires	2,50 %	2,50 %	2,00 %	2,00 %
Taux de charges d'assurances sociales	1 %/2 %	1 %/2 %		

La provision pour indemnité de départ à la retraite en Allemagne a évolué comme suit :

(En millions d'euros)	
ENGAGEMENTS DE RETRAITE AU 31/12/2023	**31,4**
Coût des services rendus	0,3
Charge d'intérêts	1,4
Gains ou pertes actuariels de l'exercice	3,4
Prestations versées	- 1,8
ENGAGEMENTS DE RETRAITE AU 31/12/2024	**34,7**

4.2.5.16 Dettes fournisseurs

Les dettes fournisseurs sont composées de factures non parvenues (182 M€), de dettes fournisseurs courantes (56 M€) et de dettes fournisseurs d'immobilisations (63 M€).

4.2.5.17 Autres créances et autres dettes

4.2.5.17.1 Autres créances d'exploitation

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Créances fiscales	**70,4**	**77,6**
Impôt sur les sociétés	19,9	29,5
TVA	40,7	32,9
Autres créances fiscales	9,8	15,3
Autres créances	**57,1**	**40,3**
Créances sur cessions	23,2	5,3
Fournisseurs et acomptes versés	16,6	13,1
Comptes courants	1,6	1,4
Autres créances diverses	15,7	20,4
TOTAL AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	**127,5**	**117,9**

La variation de 17,9 M€ des créances sur cessions est principalement liée aux projets de promotion immobilière en Résidentiel allemand.

4.2.5.17.2 Dettes fiscales et sociales

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes sociales	53,4	39,1
Dettes fiscales	93,9	98,6
TOTAL	**147,3**	**137,7**

Les dettes fiscales sont principalement composées de dettes d'impôts sur les sociétés (55 M€), de TVA (23 M€), et d'autres dettes fiscales (14 M€).

4.2.5.17.3 Autres passifs (courants et non courants)

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	301,2	246,9
Comptes courants – passif	8,8	4,4
Dividendes à payer	0,1	0,1
Dépôts de garantie	1,4	1,4
Autres dettes	36,1	43,1
TOTAL	**347,6**	**296,0**

La ligne *avances et acomptes* est principalement liée aux charges locatives en attente de régularisation pour 204 M€, principalement en Allemagne. La contrepartie de ce poste est présentée dans les créances clients pour 208 M€. Le solde de cette ligne correspond à des loyers payés d'avance pour 95 M€. La ligne *autres dettes* est composée principalement d'avances perçues sur cessions d'actifs pour 7 M€, des soldes de prix d'acquisition dus pour 9,9 M€ et d'avances clients sur l'activité Murs & Fonds pour 8,7 M€.

4.2.6 Notes sur l'état du résultat net

4.2.6.1 Principes comptables

Loyers

Selon la présentation de l'état du résultat net, les loyers se substituent au chiffre d'affaires. Le résultat des hôtels en gestion et du Flex Office, les recettes des parcs de stationnement, le résultat 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 sauf pour l'activité Résidentiel Allemagne où le quittancement est mensuel. 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.

4.2.6.2 Résultat d'exploitation

4.2.6.2.1 Revenus locatifs

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation (en M€)	Variation (en %)
Bureaux France	196,7	197,9	- 1,3	- 0,6 %
Bureaux Italie	132,1	133,0	- 0,9	- 0,7 %
Bureaux Allemagne	48,3	46,7	1,6	3,4 %
Total revenus locatifs Bureaux	**377,1**	**377,6**	**- 0,6**	**- 0,2 %**
Hôtels en Europe	270,1	264,0	6,1	2,3 %
Résidentiel Allemagne	305,7	293,4	12,3	4,2 %
TOTAL REVENUS LOCATIFS	**952,9**	**935,0**	**17,9**	**1,9 %**

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 :

- La stabilité des loyers des Bureaux France (-1,3 M€, soit -0,6 %) s'explique principalement par l'effet des libérations (-15,5 M€) permettant d'alimenter le pipeline des développements et les cessions d'actifs (-8,6 M€). Cette baisse est compensée par l'effet de locations (+6,1 M€), la livraison d'actifs (+3,4 M€) et l'indexation des loyers (+8,0 M€) ;
- La légère baisse des loyers des Bureaux Italie (-0,9 M€, soit -0,7 %) s'explique principalement par les cessions (-5,9 M€), partiellement compensées par l'indexation des loyers (+3,0 M€), les nouveaux contrats de location sur les développements livrés (+1 M€) et l'effet des renouvellements et renégociations de baux (+1,1 M€) ;
- La hausse des loyers des Bureaux Allemagne (+1,6 M€, soit +3,4%) s'explique essentiellement par la livraison de l'actif Beagle livré en 2023 et l'indexation des loyers ;
- La hausse des loyers des Hôtels en Europe (+6,1 M€, soit +2,3%) s'explique principalement par l'augmentation des loyers variables (+6,2 M€), par l'effet des indexations des loyers (+6,8 M€) et par la réception d'une indemnité (+1 M€) ; compensés partiellement par l'effet des cessions (-11,7 M€ dont -5,3 M€ sur cession de commerces) ;
- L'augmentation des loyers en Résidentiel Allemagne (+12,3 M€, soit +4,2 %) est essentiellement liée à l'indexation (+5 M€), aux relocations (+3 M€) et aux programmes de modernisation (+4 M€).

4.2.6.2.2 Charges immobilières

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation (en M€)	Variation (en %)
Revenus locatifs	952,9	935,0	17,9	1,9 %
Charges refacturables	*- 165,8*	*- 167,1*	*1,4*	*- 0,8 %*
Produits de refacturations de charges	*165,8*	*167,1*	*- 1,4*	*- 0,8 %*
Charges locatives non récupérées	- 27,5	- 37,4	9,9	- 26,5 %
Charges sur immeubles	- 34,0	- 30,8	- 3,2	10,5 %
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 4,2	- 3,4	- 0,8	n.a.
LOYERS NETS	**887,2**	**863,5**	**23,7**	**2,7 %**
Taux charges immobilières	**6,9 %**	**7,6 %**		

- Charges locatives non récupérées : ces charges correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants. Les charges locatives non récupérées sont présentées nettes des refacturations au compte de résultat. Conformément à IFRS 15, les produits de refacturation de charges locatives sont présentés distinctement ci-dessus lorsque la société agit en qualité de principal.
- Charges sur immeubles : elles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.
- Charges nettes des créances irrécouvrables : elles se composent des pertes sur créances irrécouvrables et des provisions nettes sur créances douteuses.

4.2.6.2.3 EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office et Résultat des autres activités

Au cours de l'exercice, le Groupe a réalisé deux opérations structurantes renforçant son activité Hôtels en gestion. D'une part, en avril 2024, le Groupe a augmenté sa participation de 8,7% dans sa filiale consolidée Covivio Hotels. D'autre part, le Groupe a procédé à un échange d'actifs avec AccorInvest, cédant des murs d'hôtels en contrepartie de l'acquisition de fonds de commerce de murs préalablement détenus par le Groupe. Le remembrement des murs et fonds de 24 hôtels va conduire à augmenter significativement au cours des prochaines années l'agrégat *EBITDA des hôtels en gestion*.

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation (en M€)	Variation (en %)
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	322,6	291,5	31,1	10,7 %
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	- 237,0	- 215,7	- 21,3	9,9 %
EBITDA DES HÔTELS EN GESTION	**85,5**	**75,8**	**9,8**	**12,9 %**
EBITDA du Flex Office	16,7	15,6	1,1	7,4 %
Résultat de l'activité de développement	14,6	7,1	7,5	105,2 %
Revenus des autres activités	4,3	5,4	- 1,1	- 20,9 %
Dépenses des autres activités	- 3,6	- 4,0	0,4	- 9,6 %
RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS	**32,0**	**24,1**	**7,9**	**32,9 %**

- La hausse de l'EBITDA des hôtels en gestion de + 9,8 M€ est liée à l'acquisition des fonds de commerce auprès d'AccorInvest en fin d'année (+ 5,2 M€), à l'effet année pleine suite à l'ouverture du Zoku Paris (+ 2 M€) et à la bonne dynamique de l'activité en Allemagne (+ 3,4 M€).
- Les résultats de Flex Office augmentent de + 1,1 M€, principalement en Italie tiré par la performance du site du Duomo.
- Le résultat des autres activités est principalement constitué des résultats de l'activité de promotion immobilière en France (9,0 M€), en Allemagne (6,0 M€) et en Italie (- 0,4 M€), ainsi que l'activité parking (+ 0,7 M€). La hausse de l'activité de promotion immobilière par rapport à l'année précédente est principalement due à l'avancement des projets résidentiels en France, ainsi qu'à la reprise progressive en Allemagne.

4.2.6.2.4 Revenus de gestion et d'administration et frais de structure

Ils se composent des frais de siège et des frais de fonctionnement nets des revenus des activités de gestion et d'administration.

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation (en M€)	Variation (en %)
Revenus de gestion et d'administration	25,8	19,1	6,7	35,2 %
Frais de structure	- 133,0	- 138,5	5,5	- 4,0 %

Les frais de structure intègrent les frais de personnel qui font l'objet d'une analyse spécifique (note 4.2.7.1.1.).

4.2.6.2.5 Amortissements des biens d'exploitation

Le poste Amortissements des biens d'exploitation – comptabilisés au coût amorti (IAS 16) - s'élève à -113 M€ au 31 décembre 2024 contre -74 M€ au 31 décembre 2023.

Ce poste inclut principalement :

- L'amortissement des hôtels en exploitation pour -56 M€ ;
- Des dépréciations de projets en cours en Résidentiel Allemagne pour -27 M€ et en France pour -11 M€ ;
- L'amortissement des actifs de Flex Office pour -10,5 M€ ;
- Le solde étant principalement composé de dotations aux amortissements de biens corporate.

La ligne « Dotations nettes aux amortissements et provisions » du Tableau des Flux de Trésorerie de 114,7 M€ inclut principalement 99,7 M€ de dotations aux amortissements des biens d'exploitation.

4.2.6.2.6 Variation des provisions

La variation du poste variation des provisions s'explique principalement par la reprise de provision pour impôt en 2023 sur un portefeuille d'hôtels en exploitation en Allemagne de +7,7 M€.

4.2.6.2.7 Autres produits et autres charges d'exploitation

Les autres produits et charges d'exploitation comprennent principalement le produit de refacturation des baux emphytéotiques aux locataires (13,4 M€) lorsque la charge locative est retraitée. En effet, afin de ne pas fausser le ratio charges immobilières et suite à l'annulation de la charge locative conformément à la norme IFRS 16, le produit de refacturation aux locataires est présenté en autres produits et autres charges.

4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation (en K€)	Variation (en %)
Produits des cessions d'actifs (1)	602,9	596,8	6,1	1,0 %
Valeurs de sortie des actifs cédés (2)	- 592,0	- 634,7	42,7	- 6,7 %
Résultat des cessions d'actifs	**10,9**	**- 37,9**	**48,7**	

(1) Prix de vente nets des frais de cession.

(2) Correspond aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2024.

Le résultat des cessions d'actifs par secteur d'activité figure en note 4.2.8.9.

4.2.6.4 Variation de juste valeur des immeubles

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Var (en M€)
Bureaux France	- 66,1	- 854,1	788,0
Bureaux Italie	- 33,3	- 94,4	61,1
Hôtels en Europe	51,3	- 197,5	248,8
Résidentiel Allemagne	- 69,2	- 1 009,5	940,3
Bureaux Allemagne	- 213,3	- 281,9	68,6
TOTAL VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES	**- 330,5**	**- 2 437,3**	**2 106,8**

La variation négative de juste valeur des immeubles de -330,5 M€ est principalement due à une diminution des valeurs du patrimoine des secteurs Bureaux Allemagne de -213 M€, Résidentiel Allemagne de -69 M€ (essentiellement sur des actifs situés à Berlin), Bureaux France et Italie de -99 M€. Seul le secteur des Hôtels affiche une variation de juste valeur de ses actifs immobiliers de +51 M€.

Cette évolution s'explique par une légère hausse des taux de capitalisation et d'actualisation cette année, partiellement compensée par l'augmentation des loyers prime et l'indexation.

4.2.6.5 Résultat des cessions de titres

Le résultat des cessions de titres est proche de l'équilibre (- 1,5 M€) et témoigne de cessions réalisées à des valeurs proches des valeurs d'expertise. Le résultat est constitué du résultat de cession négatif en Résidentiel Allemagne (- 1 M€) et dans l'activité Hôtels murs et fonds (- 1,8 M€) partiellement compensé par un résultat positif en murs d'hôtels (+ 1,4 M€).

4.2.6.6 Résultat des variations de périmètre

Ils enregistrent principalement les frais d'acquisition de titres de participations consolidées, qui conformément à la norme IFRS 3 Regroupements d'entreprises, doivent être comptabilisés en charges de l'exercice. Au 31 décembre 2024, ce poste s'élève à - 5 M€ et comprend essentiellement les coûts liés au remembrement des actifs hôteliers réalisé en fin d'année avec AccorInvest.

La ligne « Incidence des variations de périmètre liées aux activités d'investissement » (§39 de la norme IAS7) de -75,9 M€ du Tableau des Flux de Trésorerie correspond principalement au prix de cession d'une participation de 49% dans le portefeuille d'actifs d'une filiale allemande (+86 M€) et d'une filiale espagnole (+67,4 M€), réduit par l'acquisition de titres consolidés principalement chez Covivio Hotels (-221,9 M€).

4.2.6.7 Coût de l'endettement financier net

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation (en M€)	Variation (en %)
Produits financiers liés au coût de l'endettement	43,1	12,9	30,2	234,7 %
Charges financières liées au coût de l'endettement	- 314,0	- 270,6	- 43,5	16,1 %
Amortissements réguliers des primes et frais d'émission d'emprunts	- 18,3	- 15,0	- 3,3	22,2 %
Charges/Produits sur couverture	125,5	107,1	18,4	17,2 %
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	**- 163,8**	**- 165,6**	**1,8**	**- 1,1 %**
Taux moyen de la dette	**1,57 %**	**1,56 %**		

La variation du coût de l'endettement financier net pour + 1,8 M€ résulte essentiellement de :

- la hausse des produits financiers sur opérations de trésorerie de + 30 M€ ;
- l'augmentation des charges d'intérêts sur emprunts bancaires (- 44 M€) sous l'effet de la hausse du taux moyen de la dette, compensée partiellement par les intérêts financiers sur couvertures (+ 18 M€), du fait de l'augmentation des taux d'intérêt.

4.2.6.8 Résultat financier

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation (en M€)	Variation (en %)
Produits financiers liés au coût de l'endettement	239,7	176,1	63,6	36,1 %
Charges financières liées au coût de l'endettement	- 403,4	- 341,7	- 61,8	18,1 %
Coût de l'endettement financier net	**- 163,8**	**- 165,6**	**1,8**	**- 1,1 %**
Charges d'intérêts sur passif locatif	**- 16,3**	**- 15,9**	**- 0,4**	**2,5 %**
Variation de juste valeur des instruments financiers	**- 95,2**	**- 207,7**	**112,5**	
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	**- 2,5**	**- 1,4**	**- 1,1**	
Autres charges et produits financiers	**0,6**	**- 0,1**	**0,6**	
TOTAL DU RÉSULTAT FINANCIER	**- 277,2**	**- 390,6**	**113,5**	

L'évolution des taux d'intérêt impacte la variation de juste valeur des instruments financiers de + 95 M€. Ainsi, le résultat financier est une charge nette de - 277 M€ au 31 décembre 2024 contre une charge nette de - 391 M€ au 31 décembre 2023.

La ligne « Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs » du TFT de 160,8 M€ correspond au coût de l'endettement financier net pour - 163,8 M€ retraité de l'amortissement des frais d'émission d'emprunts pour + 2,5 M€ et des produits et pertes de change pour + 0,6 M€.

4.2.6.9 Impôts exigibles et impôts différés

4.2.6.9.1 Principes comptables liés aux impôts exigibles et différés

Régime fiscal SIIC (sociétés françaises)

L'option au régime SIIC entraîne l'exigibilité immédiate d'un impôt de sortie au taux réduit de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles et aux titres de sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés.

L'impôt de sortie (Exit Tax) est payable sur 4 ans, par quart, à partir de l'année de l'option. En contrepartie, la société devient exonérée d'impôt sur les revenus de l'activité SIIC et se trouve soumise à des obligations de distribution.

(1) Exonération des revenus SIIC

Les revenus SIIC sont exonérés d'impôt et concernent :

- les revenus provenant de la location d'immeubles ;
- les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant opté pour le régime ou de sociétés non soumises à l'IS ayant un objet identique, ainsi que les droits afférents à un contrat de crédit-bail et de droits immobiliers sous certaines conditions ;
- les dividendes des filiales SIIC.

(2) Obligations de distribution

Les obligations de distribution liées au bénéfice de l'exonération sont les suivantes :

- 95 % des bénéfices provenant de la location d'immeubles ;
- 70 % des plus-values de cession d'immeubles et parts de filiales ayant opté ou de filiales non soumises à l'IS ayant un objectif SIIC dans un délai de 2 ans ;
- 100 % des dividendes provenant de filiales ayant optées.

La dette d'Exit Tax est actualisée en fonction de l'échéancier de paiement déterminé à partir de l'entrée dans le régime SIIC des entités concernées.

La dette initialement comptabilisée au bilan est diminuée de l'actualisation, et une charge d'intérêt est constatée lors de chaque arrêté, permettant de ramener la dette à sa valeur nette actualisée à la date d'arrêté. Le taux d'actualisation retenu est fonction de la courbe des taux, compte tenu du différé de paiement.

Au 31 décembre 2024, 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 SIIQ) et est assujetti à l'impôt sur les sociétés immobilières au taux de 20 %.

En Italie, suite à l'adoption de la loi relative à la réévaluation des immeubles, le Groupe a opté en 2021 pour la réévaluation fiscale de certains actifs italiens.

Régime fiscal SOCIMI (sociétés espagnoles)

Les sociétés espagnoles détenues par Covivio Hotels ont opté pour le régime fiscal SOCIMI, avec effet au 1er janvier 2017. L'option pour le régime SOCIMI n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au moment de l'option. En revanche, les plus-values afférentes à la période hors régime SOCIMI durant laquelle des actifs étaient détenus, sont taxables lors de la cession desdits actifs.

Les revenus provenant de la location et des cessions des actifs détenus dans le cadre du régime SOCIMI sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 80 % des profits locatifs et de 50 % des profits de cession des actifs. Ces plus-values sont déterminées en allouant les plus-values taxables à la période hors régime SOCIMI de façon linéaire sur la durée de détention totale.

Régime REIT (sociétés anglaises)

9 sociétés du Royaume-Uni ont opté pour le régime d'exonération REIT à compter du 1er janvier 2024. L'option pour le régime REIT n'entraîne pas l'exigibilité d'un impôt de sortie (« Exit Tax ») au moment de l'option.

Les revenus provenant de la location des actifs détenus dans le cadre du régime REIT sont exonérés d'impôt, sous condition de distribution à hauteur de 90 % des profits locatifs.

Les plus-values sur cession sont également exonérées d'imposition.

4.2.6.9.2 Impôts et taux retenus par zone géographique

(En millions d'euros)	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé
France	- 0,5	- 1,6	- 2,1	25,83 %
Italie	- 2,3	- 9,5	- 11,7	20,0 % - 27,9% (1)
Allemagne	- 25,4	25,3	- 0,1	15,83 % - 30,18 % (2)
Belgique	- 2,7	- 2,2	- 4,9	25,00 %
Luxembourg	- 1,0	4,6	3,6	24,94 % (3)
Royaume-Uni	- 1,3	- 2,0	- 3,3	25,00 %
Pays-Bas	- 1,6	- 0,9	- 2,5	25,80 %
Portugal	- 0,8	- 0,6	- 1,4	22,50 % (4)
Espagne	0,0	0,0	0,0	25,00 %
Irlande	- 0,1	0,2	0,1	33,00 % (5)
Pologne	- 0,6	- 0,3	- 0,8	19,00 % (6)
Hongrie	- 0,2	0,4	0,3	9,00 %
République Tchèque	- 0,6	0,0	- 0,6	21,00 % (7)
TOTAL	**- 37,0**	**13,4**	**- 23,5**	**-**

(-) correspond à une charge d'impôt ; (+) correspond à un produit d'impôt

(1) Depuis la fusion avec Covivio et sa sortie du régime SIIQ, Covivio en Italie est assujetti à un impôt au taux de 20 %. Pour les sociétés en hôtellerie en Italie, un taux de 24 % est retenu auquel s'ajoute un taux d'impôt régional de 3,9 % sur les sociétés résidentes et non résidentes.

(2) En Allemagne, le taux d'impôt sur les survaleurs immobilières est de 15,83 % mais, pour l'activité d'exploitation des hôtels, les taux vont de 30,18 à 32,28 %.

(3) Au Luxembourg, suite au vote de la loi de finance, le taux d'impôt sur les sociétés va baisser de 1 % à compter du 1er janvier 2025. Il passera donc de 24,94 % à 23,87 %.

(4) Au Portugal, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2024 est de 21 % auquel s'ajoute un taux d'impôt régional de 1,5 %.

(5) En Irlande, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2024 est de 12,5 % pour les activités opérationnelles, 25 % pour les sociétés holdings et 33 % pour les plus-values de cessions.

(6) En Pologne, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2024 est de 9 % pour les sociétés dont le chiffre d'affaires est inférieur à 2 M€ par an, 19 % au-delà.

(7) En République Tchèque, le taux d'impôt est de 21 % à compter du 1er janvier 2024.

Impact résultat des impôts différés :

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Bureaux France	1,5	- 0,4	1,9
Bureaux Italie	- 7,5	6,1	- 13,6
Bureaux Allemagne	28,4	40,1	- 11,7
Hôtels en Europe	- 12,3	46,4	- 58,8
Résidentiel Allemagne	3,4	161,6	- 158,2
Autres	0,0	- 0,1	0,1
TOTAL	**13,4**	**253,8**	**- 240,4**

- En Bureaux Italie, la charge d'impôts différés s'explique principalement par l'évolution des valeurs des actifs.
- Concernant les Hôtels en Europe, la variation de - 12,3 M€ s'explique principalement par la hausse des valeurs sur les actifs et par la reprise des impôts différés actif suite à la progression des résultats en Italie et en Angleterre.
- Le produit d'impôts différés en Bureaux Allemagne est principalement dû à la baisse des valeurs des actifs.
- En Résidentiel Allemagne, l'amélioration de l'impact résultat des impôts différés est principalement liée à la stabilisation des valeurs d'expertise.

Dans le cadre de la première application de Pilier 2, un impôt complémentaire de 150 K€ a été comptabilisé en impôt courant. Dans ce cadre, nous avons appliqué l'exemption de comptabilisation d'impôts différés liés à Pilier 2 conformément à IAS 12.88A.

4.2.6.9.3 Preuve d'impôt

Les structures de gestion ayant opté lors des années précédentes pour le régime fiscal des SIIC/SOCIMI ne génèrent pas d'IS sauf pour celles qui présentent parallèlement une activité taxable.

Le résultat net avant impôt et avant résultat des sociétés mises en équivalence relatif à ces sociétés est neutralisé y compris pour leurs activités taxables et leurs filiales transparentes soumises à l'impôt.

De ce fait, la preuve d'impôt est réalisée uniquement pour les sociétés françaises et étrangères soumises à l'impôt.

Ventilation de l'impôt par secteur d'imposition (en M€)	France (SIIC) Espagne (SOCIMI)	France Droit Commun	Étranger Droit Commun	31/12/24
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	191,8	1,9	4,4	198,0
Charges d'impôts effectifs constatées	- 7,2	- 4,1	- 12,2	- 23,5

La preuve d'impôt des régimes de droit commun se décompose en :

(En millions d'euros)		31/12/2024
Résultat net avant impôt		**220,9**
Résultat des sociétés mises en équivalence		- 22,9
Goodwill		0,0
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence		**198,0**
dont sociétés SIIC/SOCIMI		191,8
dont sociétés soumises à l'impôt		6,2
Impôt théorique à 25,83 %	**(a)**	**- 1,6**
Effet des différentiels de taux		- 34,0
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires		- 0,0
Effet des différences permanentes		33,8
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA		- 6,1
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA		- 4,4
Total effets fiscaux de l'exercice	**(b)**	**- 10,7**
Impôts sur exercices antérieurs	(c)	- 4,0
Charges d'impôts effectifs constatées	**(a) + (b) + (c)**	**- 16,3**
TAUX EFFECTIF GLOBAL D'IMPÔT		**N.S.**

4.2.7 Autres éléments d'information

4.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel

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.

4.2.7.1.1 Frais de personnel

Au 31 décembre 2024, les charges de personnel s'élèvent à 159,9 M€ (contre 148,9 M€ au 31 décembre 2023), comprenant principalement 86,5 M€ présentés en frais de structure et 73,4 M€ en EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office.

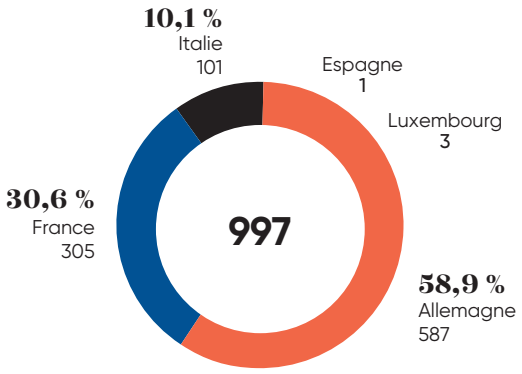
(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Masse salariale des hôtels en gestion et Flex Office	- 73,4	- 65,9
Frais de structure	- 86,5	- 83,0
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	**- 159,9**	**- 148,9**

Dans le poste Frais de structure, les charges de personnel sont de 86,5 M€ au 31 décembre 2024. Elles comprennent des charges d'actions gratuites pour 6,9 M€ et une cotisation Urssaf associée de 1,0 M€.

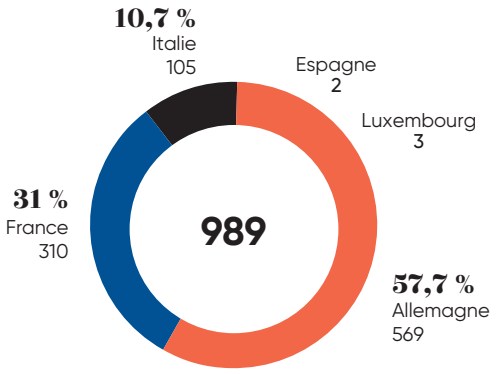
Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2024 des sociétés consolidées en intégration globale, hors sociétés en Murs et Fonds, s'élève à 989 personnes contre 997 personnes au 31 décembre 2023.

Effectif par pays en nombre de salariés :



Effectifs en 2023



Effectifs en 2024

Effectifs	2023	%	2024	%
Allemagne	587	58,9%	569	57,7%
France	305	30,6%	310	31%
Italie	101	10,1%	105	10,7%
Luxembourg	3	0,3%	3	0,3%
Espagne	1	0,1%	2	0,2%
TOTAL	**997**	**100%**	**989**	**100 %**

L'effectif moyen sur l'année 2024 est de 969 salariés.

L'effectif moyen des sociétés en Murs et Fonds est de 1 888 personnes au 31 décembre 2024 contre 1 346 personnes au 31 décembre 2023.

4.2.7.1.2 Descriptif des paiements fondés en actions

Au cours de l'année 2024, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio. Les hypothèses d'évaluation des actions gratuites sont les suivantes :

Plan du 15 février 2024	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 1	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 2	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 3	Mandataires sociaux et/ou salariés - sans condition de performance plan 4
Date d'attribution	15-févr.-24	15-févr.-24	15-févr.-24	15-févr.-24
Nombre d'actions attribuées	21 493	14 329	35 821	9 000
Cours de l'action à la date d'attribution	41,60 €	41,60 €	41,60 €	41,60 €
Période d'exercice des droits	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans
Cout de privation des dividendes	(€9,94)	(€9,94)	(€9,94)	(€9,94)
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	€31,66	€31,66	€31,66	€31,66
Décôte liée au turn-over :				
Soit en nombre d'actions	3 200	2 134	5 334	1 340
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	15%	15%	15%	15%
Valeur de l'avantage par action	€7,56	€6,81	€20,37	€25,47

Plan du 21 novembre 2024	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 1	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 2	Mandataires sociaux - avec condition de performance plan 3	Mandataires sociaux et/ou salariés - sans condition de performance plan 4
Date d'attribution	21-nov.-24	21-nov.-24	21-nov.-24	21-nov.-24
Nombre d'actions attribuées	5 550	3 700	9 250	97 005
Cours de l'action à la date d'attribution	50,60 €	50,60 €	50,60 €	50,60 €
Période d'exercice des droits	4 ans	4 ans	4 ans	3 ans
Cout de privation des dividendes	(€13,38)	(€13,38)	(€13,38)	(€10,15)
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	€37,22	€37,22	€37,22	€40,45
Décôte liée au turn-over :				
Soit en nombre d'actions	1 463	975	2 438	21 952
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	26%	26%	26%	23%
Valeur de l'avantage par action	€7,46	€6,58	€19,11	€29,00

Au cours de l'année 2024, le nombre total d'actions gratuites attribuées est de 196 148 actions. Pour rappel, la charge correspondante est comptabilisée en résultat sur toute la période d'acquisition.

La charge sur actions gratuites comptabilisée au 31 décembre 2024 est de 6,9 M€ (contre 7,6 M€ au 31 décembre 2023). La cotisation URSSAF associée a été estimée à 1 M€ (charge). Ces charges sont présentées au compte de résultat sur la ligne « Frais de structure ».

La charge sur actions gratuites de 6,9 M€ intègre les effets des plans 2020 pour -0,5 M€, 2021 pour 2,9 M€, 2022 pour 2,3 M€, 2023 pour 1,7 M€ et 2024 pour 0,5 M€.

À la suite de l'attribution définitive des plans de février 2020 et décembre 2020, de février et novembre 2021, la charge calculée au titre des exercices antérieurs a été revue à la baisse à la suite du départ de salariés pour -0,7 M€ (produit) et la charge Urssaf payée est de 0,9 M€ reclassée en charge sur actions gratuites.

Les caractéristiques des plans d'actions gratuites attribuées au cours des exercices antérieurs sont présentées dans cette rubrique lors de leur année d'attribution.

4.2.7.2 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.

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	Résultat des activités poursuivies
PART DU GROUPE (En millions d'euros)	**68,1**	**68,1**
Nombre d'action moyen non dilué	**106 910 104**	**106 910 104**
Impact total dilution	**617 273**	**617 273**
Nombre d'actions gratuites (1)	*617 273*	*617 273*
Nombre d'actions moyen dilué	107 527 377	107 527 377
RÉSULTAT NET DE BASE GROUPE PAR ACTION NON DILUÉ (en €)	**0,64**	**0,64**
Impact dilution – actions gratuites (en €)	**- 0,00**	**- 0,00**
RÉSULTAT NET GROUPE PAR ACTION DILUÉ (en €)	**0,63**	**0,63**

(1) Le nombre d'actions en cours d'acquisition se ventile selon les plans suivants :

Plan 2021	121 000
Plan 2022	136 868
Plan 2023	163 407
Plan 2024	195 998
Total	617 273

4.2.7.3 Engagements hors bilan

4.2.7.3.1 Engagements donnés

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Engagements liés au périmètre du groupe	**29,3**	**11,8**
Engagements de prise de participations	19,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre de cessions de participations - Garanties de passif	10,3	11,8
Engagements liés au financement	**5 218,0**	**5 701,7**
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)	5 218,0	5 701,7
Engagements liés aux activités opérationnelles	**1 567,6**	**1 712,6**
Engagements donnés liés au développement de l'activité	**1 266,3**	**1 386,9**
Travaux restant à engager	743,4	1 021,3
Engagement d'acquisition	64,4	108,2
Cautions et garanties et autres données	458,5	257,4
Engagements liés aux cessions d'actifs	**301,4**	**325,6**
Promesses de ventes d'actifs données	301,4	325,6

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 4.2.6.9.1
- Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 4.2.7.2), la société Covivio s'engage à livrer (par acquisition ou création) 617 273 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 10ème année.

4.2.7.3.2 Engagements reçus

Sociétés consolidées en intégration globale

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Engagements liés au périmètre du groupe	**0,0**	**0,0**
Engagements liés au financement	**2 088,0**	**2 063,4**
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)	2 088,0	2 063,4
Engagements liés aux activités opérationnelles	**6 131,7**	**6 087,0**
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir » (1)	4 612,2	4 355,1
Cautions reçues	474,8	385,0
Promesses de vente d'actifs reçues	301,4	325,6
Travaux restant à engager (immobilisations) = (1) + (2) engagements donnés	743,4	1 021,3

(1) Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir »:

(En millions d'euros)	Total
à moins d'1 an	582,1
entre 1 à 5 ans	1 925,6
à plus 5 ans	2 104,5
TOTAL	**4 612,2**

Il s'agit des paiements minimums à recevoir au titre des contrats de location simples non résiliables.

4.2.7.4 Transactions entre parties liées

Les informations mentionnées ci-après concernent les principales parties liées, à savoir les sociétés mises en équivalence. Les transactions entre les parties liées ont été réalisées selon les modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas des transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

Détail des transactions avec les parties liées (en M€)

Partenaires	Qualité du partenaire	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Cœur d'Orly	Sociétés MEE	0,7	0,0	6,5	Prêts, Honoraires Asset et Property
Euromed	Sociétés MEE	0,3	0,0	22,1	Prêts, Honoraires Asset et Property
Lénovilla	Sociétés MEE	0,4	0,0	9,9	Prêts, Honoraires Asset et Property
OPCI IRIS Invest 2010	Sociétés MEE	0,3	0,0	0,0	Honoraires Property
OPCI Camp Invest	Sociétés MEE	0,2	0,0	0,1	Dettes fournisseurs et Honoraires Property
SCI Dahlia	Sociétés MEE	0,2	0,0	0,0	Honoraires Property
SCCV Rueil Lesseps	Sociétés MEE	0,0	0,0	0,3	Comptes courants passif

4.2.7.5 Rémunération des dirigeants de Covivio

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Dirigeants		
Avantages à court terme (fixe/variable)	2,6	2,6
Avantages postérieurs à l'emploi		
Avantages à long terme		
Avantages en nature	0,1	0,1
Indemnités de rupture de contrat de travail		
TOTAL	**2,6**	**2,6**
Administrateurs		
RÉMUNÉRATION ALLOUÉE AUX MEMBRES DU CONSEIL	**0,6**	**0,6**

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 2024, 80 643 actions gratuites (dont 71 643 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2027. Le solde de ces actions s'élève à 80 643 actions au 31 décembre 2024.

En cas de départ non volontaire, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants :

- Christophe Kullman (Directeur Général) ;
- Olivier Estève (Directeur Général Délégué).

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 (plafonnée à 24 mois de rémunération). Le bénéfice de cette indemnité sera subordonné à deux conditions de performance (l'évolution de l'ANR et l'atteinte des performances cibles du bonus annuel).

4.2.7.6 Honoraires des commissaires aux comptes

	KPMG				Ernst & Young et autres				Autres			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
(En millions d'euros)	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	**1,2**	**0,2**	**37 %**	**5 %**	**1,5**	**1,6**	**46 %**	**46 %**	**0,5**	**1,7**	**17 %**	**49 %**
Émetteur	0,3		46 %	0 %	0,4	0,5	54 %	60 %		0,4		
Filiales intégrées globalement	0,8	0,2	38 %	8 %	1,0	1,0	47 %	43 %	0,3	1,2	14 %	49 %
Filiales mises en équivalence			0 %	0 %	0,1	0,1	21 %	23 %	0,2	0,2	79 %	77 %
Services autres que la certification des comptes [1]	**0,1**	**0,0**	**8 %**	**0 %**	**0,6**	**0,4**	**90 %**	**83 %**	**0,0**	**0,1**	**2 %**	**17 %**
Émetteur	0,0		11 %	0 %	0,3	0,1	89 %	81 %	0,0	0,0		
Filiales intégrées globalement	0,0		5 %	0 %	0,2	0,3	92 %	85 %	0,0	0,0		
TOTAL	**1,2**	**0,2**	**32 %**	**4 %**	**2,0**	**2,0**	**79 %**	**53 %**	**0,5**	**1,8**	**14 %**	**45 %**

(1) Les services autres que la certification des comptes réalisés au titre de l'exercice 2024 concernent partiellement le RSE pour 0,3 M€.

4.2.7.7 Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne

En conformité avec le §. 264 para.3, 264b HGB, Covivio a accordé sa garantie à certaines filiales de Covivio Office Holding GmbH et Covivio Holding GmbH, immatriculées en Allemagne, afin qu'elles puissent bénéficier d'une exemption d'audit au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Un audit contractuel est réalisé.

Nom de la société	Immatriculation
Covivio Holding GmbH	n.a.
Covivio Office Holding GmbH	DE330759796
Covivio Office GmbH	DE315913571
Covivio Beteiligungsgesellschaft mbH	DE319740870
Covivio Office I GmbH	DE320537742
Covivio Office II GmbH	DE321107772
Covivio Office III GmbH	DE331938709
Covivio Office IV GmbH	DE331938717
Covivio Office V GmbH	DE331938725
Covivio Office VI GmbH & Co. KG	DE332138839
Covivio Office VII GmbH	DE331938733

Nom de la société	Immatriculation
Covivio Office Berlin GmbH	DE327072645
Covivio Groß-Berliner-Damm GmbH	DE327818834
Covivio Tino-Schwierzina 32 Grundbesitz GmbH	DE322098720
Covivio Technical Services I GmbH	DE330106790
Covivio Technical Services II GmbH	DE325641950
Covivio Technical Services III GmbH	DE325641976
Covivio Technical Services IV GmbH	DE325641984
Covivio Verwaltungs IV GmbH	DE325641941
Covivio Alexanderplatz GmbH	DE322706978
Covivio Construction GmbH	DE343586953
Acopio Office Energy GmbH	DE350365820

4.2.8 Informations sectorielles

4.2.8.1 Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8

Le groupe Covivio détient un patrimoine immobilier diversifié, en vue de percevoir des loyers et de valoriser les actifs détenus. L'information sectorielle a été organisée autour de la nature des biens.

Les secteurs opérationnels sont les suivants :

- Bureaux France : les actifs immobiliers de bureaux localisés en France ;
- Bureaux Italie : les actifs immobiliers de bureaux et commerces localisés en Italie ;
- Bureaux Allemagne : les actifs immobiliers de bureaux localisés en Allemagne détenus par le groupe Covivio via sa filiale Covivio Office Holding ;
- Hôtels en Europe : les murs d'exploitation essentiellement dans l'hôtellerie et les Murs et Fonds d'hôtels détenus par Covivio Hotels ;
- Résidentiel Allemagne : les actifs immobiliers de logement en Allemagne détenus par le groupe Covivio via sa filiale Covivio Immobilien SE.

Ces secteurs font l'objet d'un reporting distinct examiné régulièrement par le management du Groupe en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et d'évaluer leur performance.

Le secteur Autres regroupe des activités non significatives.

4.2.8.2 Immobilisations incorporelles

2023 - (En millions d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	Total
Goodwill et immobilisations incorporelles	11,8	5,1	117,6	1,8	0,0	0,2	136,6
TOTAL	**11,8**	**5,1**	**117,6**	**1,8**	**0,0**	**0,2**	**136,6**

2024 - (En millions d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	Total
Goodwill et immobilisations incorporelles	10,6	4,9	325,9	3,3	0,0	0,1	344,9
TOTAL	**10,6**	**4,9**	**325,9**	**3,3**	**0,0**	**0,1**	**344,9**

4.2.8.3 Immobilisations corporelles

2023 - (En millions d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	Total
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	277,5	116,1	1 092,2	46,1	3,6	2,8	1 538,3
Autres immobilisations corporelles	8,7	30,3	3,4	12,4	0,3	0,0	55,1
TOTAL	**286,2**	**146,4**	**1 095,6**	**58,5**	**3,9**	**2,8**	**1 593,4**

2024 - (En millions d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	Total
Immeubles d'exploitation (valorisés au coût)	272,8	111,6	1 638,8	29,5	0,0	2,0	2 054,7
Autres immobilisations corporelles	9,0	21,3	11,0	13,7	3,1	0,0	58,2
TOTAL	**281,8**	**132,9**	**1 649,9**	**43,2**	**3,1**	**2,0**	**2 112,9**

4.2.8.4 Immeubles de placement et actifs détenus en vue de la vente

2023 - (En millions d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	Total
Immeubles de placement (valorisés à la JV)	3 843,6	2 381,6	4 655,2	7 321,6	844,3	0,0	19 046,4
Immeubles en développement	331,9	299,4	0,0	39,0	469,7	0,0	1 140,0
Actifs détenus en vue de la vente	115,0	42,0	161,9	7,6	0,0	0,2	326,6
TOTAL	**4 290,4**	**2 723,1**	**4 817,2**	**7 368,2**	**1 314,0**	**0,2**	**20 513,1**

2024 - (En millions d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	Total
Immeubles de placement (valorisés à la JV)	3 862,2	2 307,7	3 950,1	7 346,8	730,3	0,0	18 197,0
Immeubles en développement	434,1	183,1	0,0	37,5	456,9	0,0	1 111,6
Actifs détenus en vue de la vente	4,9	216,8	68,6	10,4	0,0	0,2	301,0
TOTAL	**4 301,2**	**2 707,6**	**4 018,7**	**7 394,7**	**1 187,2**	**0,2**	**19 609,6**

4.2.8.5 Immobilisations financières

2023 - (En millions d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	Total
Prêts accordés aux sociétés MEE	41,7	0,0	51,6	0,0	0,0	0,0	93,4
Titres non consolidés	0,6	4,1	0,2	10,6	0,0	0,0	15,5
Dépôts de garantie	-1,0	0,0	5,1	0,0	0,0	0,0	6,1
Avances et acomptes	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0	2,5
Autres actifs financiers	0,0	0,0	- 0,0	0,2	0,0	0,0	0,3
Total Autres actifs financiers non courants	**43,3**	**4,1**	**59,5**	**10,7**	**0,0**	**0,1**	**117,8**
Participation dans les entreprises MEE	118,7	51,6	204,6	0,0	0,0	0,0	374,9
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**162,1**	**55,7**	**264,0**	**10,7**	**0,0**	**0,1**	**492,7**

2024 - (En millions d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	Total
Prêts accordés aux sociétés MEE	38,2	0,0	59,0	0,0	0,0	0,0	97,3
Titres non consolidés	0,0	3,7	0,2	8,3	0,0	0,0	12,3
Dépôts de garantie	0,1	0,0	4,7	0,0	0,0	0,0	4,9
Avances et acomptes	0,0	0,0	2,6	0,0	0,0	0,0	2,6
Autres actifs financiers	46,1	0,0	9,5	0,3	0,0	0,0	55,9
Total Autres actifs financiers non courants	**84,4**	**3,8**	**76,0**	**8,6**	**0,0**	**0,0**	**172,9**
Participation dans les entreprises MEE	119,6	58,1	216,7	0,0	0,0	0,0	394,4
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**204,0**	**61,9**	**292,7**	**8,6**	**0,0**	**0,0**	**567,3**

4.2.8.6 Contribution aux capitaux propres

2023 - (En millions d'euros)	Bureaux France et Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	Total
Capitaux propres part du groupe	**6 520,4**	**169,5**	**1 502,5**	**- 202,6**	**- 32,7**	**7 957,0**
Participations ne donnant pas le contrôle	478,1	2 059,5	1 362,0	106,4	0,0	4 006,2
CAPITAUX PROPRES	**6 998,5**	**2 229,0**	**2 864,5**	**- 96,2**	**- 32,7**	**11 963,2**

2024 - (En millions d'euros)	Bureaux France et Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	Total
Capitaux propres part du groupe	**6 980,3**	**197,3**	**1 427,3**	**- 343,0**	**- 33,7**	**8 228,2**
Participations ne donnant pas le contrôle	482,0	1 794,9	1 420,5	88,9	0,0	3 786,2
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**7 462,2**	**1 992,2**	**2 847,8**	**- 254,1**	**- 33,6**	**12 014,5**

4.2.8.7 Passifs financiers

2023 - (En millions d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	Total
Passifs finanicers non courants	3 999,6	298,3	2 198,3	2 532,9	295,3	0,0	9 324,3
Passifs financiers courants	76,4	609,7	255,8	278,8	162,0	0,0	1 382,8
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS	**4 076,0**	**908,0**	**2 454,1**	**2 811,7**	**457,3**	**0,0**	**10 707,2**

2024 - (En millions d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	Total
Passifs financiers non courants	3 744,1	505,8	2 243,5	2 442,8	154,9	0,0	9 091,1
Passifs financiers courants	284,6	10,3	536,2	378,9	131,0	0,0	1 341,0
TOTAL PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS ET COURANTS	**4 028,7**	**516,1**	**2 779,7**	**2 821,7**	**285,9**	**0,0**	**10 432,1**

4.2.8.8 Instruments dérivés

2023 - (En millions d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	Total
Instruments dérivés actif	231,1	7,3	177,6	96,4	9,7	0,0	522,1
Instruments dérivés passif	108,2	0,0	72,5	4,1	0,3	0,0	185,1
INSTRUMENTS DÉRIVÉS NETS	**- 122,9**	**- 7,3**	**- 105,1**	**- 92,3**	**- 9,4**	**0,0**	**- 337,0**

2024 - (En millions d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres	Total
Instruments dérivés actif	185,2	0,1	156,7	72,1	7,5	0,0	421,7
Instruments dérivés passif	78,2	0,0	63,8	10,3	0,1	0,0	152,4
INSTRUMENTS DÉRIVÉS NETS	**- 107,0**	**- 0,1**	**- 92,9**	**- 61,8**	**- 7,5**	**0,0**	**- 269,3**

4.2.8.9 Compte de résultat par secteur opérationnel

Pour répondre à la norme IFRS 12, § B11, les transactions inter secteur, notamment les honoraires de gestion, sont présentées distinctement dans cette présentation.

2023 – (En millions d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (yc Résidentiel France)	Intercos Inter-Secteur	31/12/2023
Loyers	198,0	133,0	47,0	265,8	293,6	0,0	- 2,3	935,0
Charges locatives non récupérées	- 15,1	- 13,1	- 4,3	- 3,4	- 1,7	- 0,4	0,8	- 37,4
Charges sur Immeubles	- 9,2	- 3,7	- 1,4	- 3,4	- 21,8	- 0,6	9,3	- 30,8
Charges nettes des créances irrécouvrables	0,4	0,1	- 0,9	- 0,5	- 2,5	0,0	0,0	- 3,4
LOYERS NETS	**174,0**	**116,3**	**40,3**	**258,5**	**267,6**	**- 1,0**	**7,8**	**863,5**
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	4,5	0,0	0,0	287,0	0,0	0,0	0,0	291,5
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	- 4,0	0,0	0,0	- 211,7	0,0	0,0	0,0	- 215,7
EBITDA des hôtels en gestion	**0,5**	**0,0**	**0,0**	**75,3**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**75,8**
Résultat des autres activités	11,6	7,2	0,2	0,0	4,3	0,8	0,0	24,1
Revenus de gestion et d'administration	13,6	0,8	3,0	7,2	7,4	13,2	- 26,2	19,1
Frais de structure	- 38,6	- 13,3	- 8,5	- 28,2	- 56,3	- 12,0	18,4	- 138,5
Amortissements des biens d'exploitation	- 15,5	- 4,9	- 0,8	- 47,9	- 3,3	- 1,2	0,0	- 73,6
Variation des provisions	- 0,3	0,1	0,0	7,8	0,0	- 0,3	0,0	7,3
Autres produits et charges d'exploitation	4,4	- 3,8	0,9	16,0	0,2	0,0	0,0	17,6
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**149,7**	**102,3**	**35,1**	**288,7**	**219,9**	**- 0,4**	**0,0**	**795,3**
Résultat net des immeubles en stock	0,0	- 0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	- 0,1
Résultat des cessions d'actifs	- 29,2	- 0,1	0,0	0,3	- 8,9	0,0	0,0	- 37,9
Résultat des ajustements de valeurs	- 854,1	- 94,4	- 281,9	- 197,5	- 1 009,5	0,0	0,0	- 2 437,3
Résultat de cession de titres	- 1,0	0,0	0,0	0,0	- 0,2	0,3	0,0	- 0,9
Résultat des variations de périmètre	0,0	0,0	- 0,3	- 3,8	- 0,1	0,0	0,0	- 4,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**- 734,6**	**7,8**	**- 247,1**	**87,7**	**- 798,9**	**- 0,1**	**0,0**	**- 1 685,2**
Produits financiers liés au coût de l'endettement	73,2	10,3	0,4	79,7	39,9	0,5	- 28,0	176,1
Charges financières liées au coût de l'endettement	- 99,3	- 33,7	- 4,6	- 142,6	- 89,4	0,0	28,0	- 341,7
Coût de l'endettement financier net	**- 26,2**	**- 23,4**	**- 4,2**	**- 62,9**	**- 49,5**	**0,5**	**0,0**	**- 165,6**
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	0,0	0,0	- 0,5	- 15,3	0,0	- 0,1	0,0	- 15,9
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 69,1	0,0	- 3,6	- 67,0	- 68,1	0,0	0,0	- 207,7
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	- 0,9	- 0,5	0,0	- 0,4	0,0	0,0	0,0	- 1,8
Autres charges et produits financiers	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,4
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	- 33,5	1,2	0,0	- 2,0	0,0	0,0	0,0	- 34,4
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	**- 864,3**	**- 14,9**	**- 255,3**	**- 59,5**	**- 916,4**	**0,3**	**0,0**	**- 2 110,1**
Impôts	- 1,2	2,2	38,3	34,6	134,0	- 0,5	0,0	207,3
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**- 865,5**	**- 12,7**	**- 217,1**	**- 25,0**	**- 782,4**	**- 0,2**	**0,0**	**- 1 902,9**
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	- 158,7	8,8	- 36,4	- 20,0	- 277,9	0,0	0,0	- 484,1
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	**- 706,8**	**- 21,6**	**- 180,6**	**- 5,0**	**- 504,5**	**- 0,2**	**0,0**	**- 1 418,8**

2024 – (En millions d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres	Intercos Inter-Secteur	31/12/2024
Loyers	196,7	132,1	48,5	270,1	305,9	0,0	- 0,4	952,9
Charges locatives non récupérées	- 9,9	- 9,9	- 4,0	- 3,0	- 0,7	- 0,3	0,2	- 27,5
Charges sur Immeubles	- 10,2	- 6,5	- 1,3	- 3,9	- 21,3	- 0,4	9,6	- 34,0
Charges nettes des créances irrécouvrables	0,2	- 0,3	0,3	- 1,0	- 3,3	0,0	0,0	- 4,2
LOYERS NETS	**176,7**	**115,4**	**43,5**	**262,2**	**280,6**	**- 0,6**	**9,4**	**887,2**
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion	7,2	0,0	0,0	315,4	0,0	0,0	0,0	322,6
Charges d'exploitation des hôtels en gestion	- 4,8	0,0	0,0	- 232,2	0,0	0,0	0,0	- 237,0
EBITDA des hôtels en gestion	**2,4**	**0,0**	**0,0**	**83,2**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**85,5**
Résultat des autres activités	19,6	6,0	- 0,1	0,0	6,0	0,7	- 0,2	32,0
Revenus de gestion et d'administration	16,6	2,4	2,6	9,8	9,6	13,6	- 28,8	25,8
Frais de structure	- 39,1	- 12,5	- 7,2	- 25,0	- 56,1	- 12,7	19,6	- 133,0
Amortissements des biens d'exploitation	- 23,0	- 5,1	- 0,4	- 56,3	- 27,0	- 1,1	0,0	- 112,9
Variation des provisions	0,1	0,4	0,0	- 0,8	0,0	0,3	0,0	- 0,1
Autres produits et charges d'exploitation	4,1	- 4,0	1,1	15,5	0,3	0,0	0,0	16,9
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**157,2**	**102,6**	**39,6**	**288,5**	**213,4**	**0,1**	**0,0**	**801,4**
Résultat net des immeubles en stock	0,0	- 0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	- 0,1
Résultat des cessions d'actifs	- 5,8	2,5	0,0	12,6	1,6	0,0	0,0	10,9
Résultat des ajustements de valeurs	- 66,1	- 33,3	- 213,3	51,3	- 69,2	0,0	0,0	- 330,5
Résultat de cession de titres	0,0	- 0,1	0,0	- 0,4	- 1,0	0,0	0,0	- 1,5
Résultat des variations de périmètre	0,0	0,0	- 0,2	- 4,9	0,1	0,0	0,0	- 5,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**85,3**	**71,6**	**- 173,9**	**347,2**	**144,9**	**0,1**	**0,0**	**475,2**
Produits financiers liés au coût de l'endettement	102,3	7,4	3,0	114,6	44,9	0,7	- 33,3	239,7
Charges financières liées au coût de l'endettement	- 109,0	- 40,5	- 12,2	- 171,9	- 103,0	0,0	33,3	- 403,4
Coût de l'endettement financier net	**- 6,7**	**- 33,1**	**- 9,2**	**- 57,3**	**- 58,1**	**0,7**	**0,0**	**- 163,8**
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	0,0	- 0,1	- 0,5	- 15,7	0,0	0,0	0,0	- 16,3
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 37,9	- 1,0	- 1,9	- 21,4	- 33,0	0,0	0,0	- 95,2
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	- 0,1	- 1,1	0,0	- 1,2	- 0,2	0,0	0,0	- 2,5
Autres charges et produits financiers	0,0	- 0,3	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,6
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	7,1	0,7	0,0	15,1	0,0	0,0	0,0	22,9
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	**47,8**	**36,8**	**- 185,5**	**267,5**	**53,6**	**0,7**	**0,0**	**220,9**
Impôts	1,9	- 9,2	27,8	- 30,5	- 12,9	- 0,7	0,0	- 23,5
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	**49,7**	**27,6**	**- 157,7**	**237,1**	**40,7**	**0,1**	**0,0**	**197,4**
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	- 4,7	13,6	- 17,5	123,3	14,6	0,0	0,0	129,2
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	**54,4**	**14,0**	**- 140,2**	**113,8**	**26,1**	**0,0**	**0,0**	**68,1**

4.2.9 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

4.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société Covivio,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2024 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « 4.2.1.1 Référentiel comptable » qui expose notamment le changement de méthode comptable lié à un changement de présentation en ce qui concerne l'EBITDA des hôtels en gestion et le coût de l'endettement financier net.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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
La juste valeur des immeubles de placement de votre groupe, hors immeubles détenus en vue de la vente, représente 78 % de l'actif consolidé au 31 décembre 2024, soit 19,3 milliards d'euros. Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat dans la ligne « Résultat des ajustements de valeurs ». Au 31 décembre 2024, le montant net des ajustements de valeur des immeubles de placement s'élève à - 330,5 millions d'euros. Les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants, comme cela est précisé dans la note 4.2.5.4.3 de l'annexe aux comptes consolidés. 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 par des experts indépendants sur la base de données transmises par votre groupe. Le contexte économique crée une incertitude sur les estimations retenues par les experts indépendants pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché, et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur. Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison de l'importance de ce poste dans l'état de la situation financière consolidée et dans l'état du résultat net consolidé et compte tenu du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées.	Nos travaux ont notamment consisté à : • prendre connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement ainsi que des contrôles mis en œuvre par votre groupe ; • apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers compte tenu de leur adhésion à la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ; • apprécier l'indépendance des experts immobiliers au regard des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre groupe ; • prendre connaissance des instructions écrites données par votre groupe aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, ainsi que l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations qui leur sont transmises ; • analyser, par sondages, les informations transmises par la direction financière aux experts immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement qui servent de base à la détermination de la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur ; • apprécier les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement et les données locatives, en les comparant à des données externes et à des études de marché publiées ; • nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos spécialistes 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 consolidés ; • apprécier le caractère approprié des informations afférentes fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.

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.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article

L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Covivio par vos assemblées générales du 17 avril 2024 pour le cabinet KPMG SA et du 24 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2024, le cabinet KPMG SA était dans la première année de sa mission et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la douzième 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.821-55 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.821-27 à L.821-34 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 19 mars 2025

KPMG SA

Sandie TZINMANN

Associée

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch VARON

Associé

Pierre LEJEUNE

Associé

4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2024 412
4.4.1 Bilan 412
4.4.2 Compte de Résultat 414
4.5 Annexes aux comptes individuels 415
4.5.1 Événements significatifs de l'exercice 415
4.5.1.1 Acquisitions et travaux sur immeubles en développement 415
4.5.1.2 Cessions d'actifs immobiliers 415
4.5.1.3 Mouvements de titres de participations 416
4.5.1.4 Simplification des structures 416
4.5.1.5 Augmentation de Capital social 416
4.5.1.6 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire 416
4.5.1.7 Principaux indicateurs 416
4.5.2 Principes, règles et méthodes comptables 417
4.5.2.1 Immobilisations incorporelles 417
4.5.2.2 Immobilisations corporelles 417
4.5.2.3 Immobilisations financières 418
4.5.2.4 Créances clients et comptes rattachés 418
4.5.2.5 Instruments dérivés 418
4.5.2.6 Provisions pour risques et charges 419
4.5.2.7 Indemnités de départ à la retraite 419
4.5.2.8 Provisions pour risques et charges financières 419
4.5.2.9 Emprunts, dettes et emprunt obligataire 419
4.5.2.10 Charges à répartir 419
4.5.2.11 Prime de remboursement d'emprunt obligataire 419
4.5.2.12 Chiffre d'affaires 419
4.5.3 Explications des postes du bilan 420
4.5.3.1 Actif Immobilisé 420
4.5.3.2 Actif Circulant 426
4.5.3.3 Capitaux Propres 427
4.5.3.4 Provisions 428
4.5.3.5. Dettes 429
4.5.4 Notes sur le compte de resultat 432
4.5.4.1 Résultat d'exploitation 432
4.5.4.2 Résultat Financier 434
4.5.4.3 Résultat Exceptionnel 436
4.5.4.4 Impôts sur les Bénéfices 437
4.5.4.5 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts 437
4.5.4.6 Dépenses non déductibles fiscalement 437
4.5.5 Engagements hors bilan 438
4.5.5.1. Engagements donnés 438
4.5.5.2 Engagements reçus 439
4.5.6 Renseignements divers 440
4.5.6.1 Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice 440
4.5.6.2 Rémunération des organes d'administration et de gestion 440
4.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées 440
4.5.6.4 Informations sur les postes avec les entreprises liées 2024 441
4.5.6.5. Actions Gratuites 441
4.5.6.6 Filiales et participations 442
4.5.6.7 Activité de la société en matière de recherche et développement 448
4.5.6.8 Évènements post clôture 448
4.5.6.9 Résultats de la société des 5 derniers exercices 448
4.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels 449
4.7 Extrait du Rapport économique et patrimonial pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 455

4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2024

4.4.1 Bilan

Actif

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	31/12/2024 Brut	Amortissements & Provisions	Net	Dt Net Établissement Italien 31/12/2024	31/12/2023 Net	Dt Net Établissement Italien 31/12/2023
Immobilisations incorporelles :	***1.1***	**22 091**	**7 015**	**15 076**	**4 462**	**16 462**	**4 648**
Frais d'établissement		0	0	0	0	0	0
Logiciels, droits et valeurs similaires		21 293	7 015	14 278	4 462	15 907	4 648
Fonds commercial		0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles		798	0	798	0	555	0
Immobilisations incorporelles en cours		0	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles :	***1.1***	**1 743 294**	**390 786**	**1 352 509**	**1 088 040**	**1 407 826**	**1 137 946**
Terrains		643 416	32 380	611 036	515 054	624 366	529 235
Constructions		1 053 501	345 826	707 675	568 825	731 464	590 035
Installations techniques, matériel et outillage industriels		0	0	0	0	0	0
Autres		37 342	10 991	26 351	1 080	26 991	762
Immobilisations corporelles en cours		9 035	1 589	7 446	3 082	24 538	17 448
Avances et acomptes		0	0	0	0	467	467
Immobilisations financières :		7 285 008	604 890	6 680 118	1 030 086	6 227 959	988 165
Participations	*1.2*	5 463 639	541 301	4 922 339	940 729	4 754 297	890 087
Créances rattachées à des participations		100 000	0	100 000	0	0	0
Autres titres immobilisés	*1.4*	147 545	2 685	144 861	88 281	105 049	84 080
Prêts	*1.3*	1 573 761	60 905	1 512 856	1 077	1 367 762	13 998
Autres		62	0	62	0	852	0
Total I – Actif Immobilisé	***1***	**9 050 394**	**1 002 690**	**8 047 703**	**2 122 588**	**7 652 246**	**2 130 760**
Stocks et en-cours		150	150	0	0	0	0
Avances et acomptes versés		600		600	600	3 200	3 200
Créances d'exploitation :	***2.1***	**130 963**	**18 179**	**112 784**	**14 238**	**74 876**	**14 569**
Créances Clients et Comptes rattachés		20 467	6 266	14 201	6 638	11 994	1 579
Comptes courants et autres créances		110 496	11 913	98 583	7 600	62 883	12 990
Valeurs mobilières de placement :	***2.2***	**256 581**	**1 100**	**255 481**	**0**	**549 798**	**0**
Actions propres		42 462	1 100	41 362		43 722	
Comptes à terme et autres titres		214 119	0	214 119		506 076	
Disponibilités		**25 155**		**25 155**	**7 258**	**90 949**	**1 668**
Charges constatées d'avance et comptes de régularisation	***2.3***	**67 053**		**67 053**	**977**	**101 186**	**1 151**
Instruments de trésorerie	***2.4***	**993**		**993**		**2 174**	**0**
Total II – Actif Circulant	***2***	**481 495**	**19 429**	**462 065**	**23 072**	**822 184**	**20 587**
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	*2.3*	12 347		12 347	1 295	14 624	2 165
Primes de remboursement des emprunts (IV)		39 389		39 389		46 306	
Écarts de conversion Actif (V)							
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		**9 583 625**	**1 022 120**	**8 561 505**	**2 146 955**	**8 535 360**	**2 153 512**

Bilan Passif

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	31/12/2024	Dt Établissement Italien 31/12/2024	31/12/2023	Dt Établissement Italien 31/12/2023
Capitaux Propres :		**4 827 740**		**4 614 442**	
Capital [dont versé 334 870 K€]		334 870		303 019	
Primes d'émission, de fusion, d'apport		4 492 869		4 311 423	
Écarts de réévaluation		0		0	
Réserves et report à nouveau :		**36 048**		**46 679**	
Réserve légale		33 487		30 302	
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		0		0	
Autres				12 826	
Report à nouveau		2 561		3 552	
Résultat de l'exercice		**82 245**	**4 177**	**- 8 417**	**- 55 835**
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées		34 122		34 100	
Total I – Capitaux Propres	**3**	**4 980 155**	**4 177**	**4 686 804**	**- 55 835**
Autres Fonds Propres					
Produit des émissions de titres participatifs					
Avances conditionnées					
Total I bis – Fonds Propres		**0**		**0**	**0**
Provisions pour risques		27 828	845	27 754	1 424
Provisions pour charges		2 542	3	2 450	3
Total II – Provisions pour Risques et Charges	**4**	**30 370**	**848**	**30 204**	**1 427**
Dettes					
Dettes financières :	***5***	**3 481 294**	**336 788**	**3 734 191**	**650 714**
Emprunts obligataires convertibles	*5.1*	0	0	0	0
Autres emprunts obligataires		3 230 915	306 155	3 520 116	607 157
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)		26 356	0	50 944	0
Comptes courants et dettes financières diverses		224 023	30 633	163 130	43 557
Avances et acomptes reçus		**3 963**	**0**	**7 658**	**0**
Dettes d'exploitation :		**38 435**	**19 508**	**35 094**	**16 299**
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		21 241	14 364	15 334	9 455
Dettes fiscales et sociales		17 194	5 144	19 760	6 845
Dettes diverses :		**12 920**	**9 037**	**15 990**	**7 783**
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		4 186	3 831	5 276	4 390
Autres		8 734	5 206	10 714	3 393
Instruments de trésorerie	***5.2***	**1 649**	**0**	**9 269**	**0**
Produits constatés d'avance		**12 718**	**247**	**16 150**	**370**
Total III – Passif Circulant		**3 550 979**	**365 581**	**3 818 352**	**675 167**
Écarts de conversion Passif (IV)					
Compte de Liaison des Établissements		**0**	**1 776 349**	**0**	**1 532 753**
TOTAL GÉNÉRAL (I+I BIS+II+III+IV)		**8 561 505**	**2 146 955**	**8 535 360**	**2 153 512**
(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		0		254	

4.4.2 Compte de Résultat

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2024	Dt Établissement Italien 31/12/2024	31/12/2023	Dt Établissement Italien 31/12/2023
Produits d'exploitations					
Ventes de marchandises		1	1	14 000	14 000
Production vendue [biens et services]		135 544	68 151	140 382	65 941
Montant net du chiffre d'affaires	*1.1*	**135 545**	**68 152**	**154 382**	**79 941**
Subvention d'exploitation		2	2		
Production stockée		0	0	32	32
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	*1.2*	22 079	16 240	59 666	35 430
Autres produits		119	1	920	85
Total I – Produits d'exploitations	*1*	**157 744**	**84 395**	**215 001**	**115 488**
Charges d'exploitations					
Achats – Marchands de biens		0	0	32	32
Variation de stocks – Marchands de biens		2	2	40 515	40 515
Autres achats et charges externes		37 845	14 255	47 765	16 191
Impôts, taxes et versement assimilés		11 548	7 373	12 674	8 021
Salaires et traitements		33 798	7 899	31 088	6 751
Charges sociales		11 274	1 932	10 116	1 661
Dotations aux amortissements et aux provisions :					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		38 756	25 466	43 862	30 354
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		12 410	12 334	73 173	64 427
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		1 547	1 300	1 738	1 068
Pour risques et charges : dotations aux provisions		1 391	50	1 623	215
Autres charges		12 379	11 100	5 291	3 095
Total II – Charges d'exploitations	*1.3*	**160 950**	**81 710**	**267 877**	**172 331**
1. Résultat d'exploitation (I-II)	*1*	**- 3 205**	**2 685**	**- 52 876**	**- 56 842**
Produits financiers					
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice ou perte transférée III		**2 833**	**0**	**1 249**	**0**
Pertes ou bénéfice transféré IV		**1 036**	**0**	**1 988**	**0**
De participation	*2.1*	276 076	8 553	441 205	50 241
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		17 735	1 336	9 718	193
Autres intérêts et produits assimilés		92 412	147	83 368	410
Intérêts statutaires		2 731		2 731	
Bonis de Fusion	*2.2*	33	0	33 647	0
Reprises sur provisions et transferts de charges	*2.3*	62 052	21 637	16 762	2 134
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		165	0	122	0
Total V – Produits financiers	*2*	**451 205**	**31 673**	**587 552**	**52 979**
Charges financières					
Dotations aux amortissements et aux provisions		186 861	332	397 059	31 972
Intérêts et charges assimilées		169 522	31 528	133 174	22 843
Malis de fusion	*2.2*	1 485	0	13 143	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		12 716	0	8 928	0
Total VI – Charges financières	*2*	**370 584**	**31 860**	**552 304**	**54 815**
2. Résultat financier (V-VI)	*2*	**80 621**	**- 187**	**35 248**	**- 1 836**
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)		**79 212**	**2 498**	**- 18 368**	**- 58 678**

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2024	Dt Établissement Italien 31/12/2024	31/12/2023	Dt Établissement Italien 31/12/2023
Produits exceptionnels					
Sur opérations de gestion		531	50	169	123
Sur opérations en capital		76 210	47 425	117 204	29 586
Reprises sur provisions et transferts de charges		391	90	125	0
Total VII – Produits exceptionnels	**3**	**77 132**	**47 565**	**117 498**	**29 709**
Charges exceptionnelles					
Sur opérations de gestion		535	521	87	5
Sur opérations en capital		73 897	45 556	103 474	23 823
Dotations aux amortissements et aux provisions		324	0	99	0
Total VIII – charges exceptionnelles	**3**	**74 756**	**46 078**	**103 660**	**23 828**
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	**3**	**2 376**	**1 488**	**13 838**	**5 881**
Impôts sur les bénéfices (X)	4	- 656	- 192	3 888	3 038
Total des produits (I+III+V+VII)		**688 914**	**163 634**	**921 300**	**198 176**
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)		**606 669**	**159 456**	**929 717**	**254 011**
BÉNÉFICE OU PERTE		**82 245**	**4 178**	**- 8 417**	**- 55 835**

4.5 Annexes aux comptes individuels

4.5.1 Événements significatifs de l'exercice

4.5.1.1 Acquisitions et travaux sur immeubles en développement

- 37 K€ de travaux réalisés sur Silex 3
- 24 290 K€ de travaux réalisés sur Milano Corso Italia
- 19 160 K€ de travaux réalisés sur Rozzano Strada 8, livré en 2024.

Au 31/12/2024, il reste 1 immeuble en développement sur Covivio France – SILEX 3 et 1 immeuble en développement sur Covivio Italie à savoir Milano Corso Italia.

4.5.1.2 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 31/12/2023
Milano, Symbiosis – Edificio School	23 142	25 000	1 858	23 142
Livorno – Palazzo Orlando	5 657	5 700	43	5 657
Milano – Piazza Monte Titano	16 233	16 500	267	16 400
Sale right of asset use (Rozzano)		13	13	0
COVIVIO ITALIE	**45 032**	**47 213**	**2 181**	**45 199**
COVIVIO	**45 032**	**47 213**	**2 181**	**45 199**

4.5.1.3 Mouvements de titres de participations

Variation des taux de détention des filiales

Le 19 avril 2024, Covivio a acquis 12 316 445 actions de Covivio Hotels détenus par le Groupe Générali, en échange de 3 818 084 actions nouvelles Covivio. Le lancement de l'offre publique d'échange subséquente s'est traduit par l'acquisition complémentaire de 516 384 actions de Covivio Hotels contre 160 080 actions Covivio.

Au 31 décembre 2024, Covivio détient 52,53% de sa filiale Covivio Hotels.

Autres mouvements sur titres

- Le 16/12/2024, Covivio a participé à l'augmentation de capital de la société Covivio PROPERTY.
- Le 30/08/2024, Covivio a participé à l'augmentation de capital par compensation de créance de la société Foncière Margaux.
- Le 30/08/2024, Covivio a participé à l'augmentation de capital de la SARL du 106-110 rue des Troënes.
- Covivio a pris des participations dans la SCCV RUEIL LESSEPS, son taux de détention est de 50%.

4.5.1.4 Simplification des structures

Des opérations de Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) ont été réalisées en 2024 afin de simplifier la structure du Groupe.

Filiales concernées	Nature et date de l'opération	Objet de la société
SARL Telimob Paris	TUP le 11/05/2024 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition, détention, et gestion de participations dans toute société immobilière.
EURL – Covivio Proptech	TUP le 16/05/2024 sans effet rétroactif fiscal	La société a pour objet, directement ou indirectement, en France et hors de France la prise de participation dans toutes entreprises ou entités, commerciales, industrielles, financières ou autres, françaises ou étrangères, créées ou à créer, qu'elles aient la personnalité morale ou non, pouvant être des startups ou des fonds d'investissement, et par tout moyen, notamment par voie de création, d'apport, de souscription, d'achat d'actions ou de parts sociales, de fusion, de société en participation ou de groupement.
SCI Charenton	TUP le 30/06/2024 sans effet rétroactif fiscal	L'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y compris par voie de bail à construction/crédit-bail immobilier/bail emphytéotique et tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire/l'annexe desdits biens.
SNC Sucy Parc	TUP le 09/09/2024 sans effet rétroactif fiscal	La société a pour objet la négociation et la conclusion de tous contrats nécessaires à la transformation/l'aménagement/au changement de destination d'immeubles anciens et/ou à la construction d'immeubles neufs.
SNC Telimob Paca	TUP le 01/10/2024 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion d'immeubles.

4.5.1.5 Augmentation de Capital social

Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

- création de 6 638 915 titres, dans le cadre du versement du dividende en actions, pour une valeur nominale de 19 916 745 €
- création de 3 818 084 titres le 19/04/2024 dans le cadre de l'échange de titres avec Générali et de 160 080 titres dans le cadre de l'offre publique d'échange du 25/06/2024

Le capital s'élève à 334 870 404 € au 31 décembre 2024 contre 303 019 167 € au 31 décembre 2023 soit une augmentation de 31 851 237 €. Il est composé de 111 623 468 actions ordinaires, toutes de même catégorie, au nominal de 3 euros soit 334 870 404 €.

Au 31 décembre 2024, la société détient 833 075 actions propres.

4.5.1.6 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire

En 2024, la variation nette des lignes de crédit et billets de trésorerie s'élève à 22 M€.

Les emprunts de l'établissement Italien s'élèvent à 306 M€.

4.5.1.7 Principaux indicateurs

Les principaux agrégats financiers sont les suivants :

(En milliers d'euros)	2024	2023
Total du bilan	8 561 505	8 535 360
Chiffre d'affaires	135 545	154 382
Dividendes reçus des filiales	276 076	441 205
Charges financières	370 584	552 304
Résultat de l'exercice	82 245	- 8 417

4.5.2 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 à la date d'arrêté des comptes, conformément au règlement de l'ANC 2014 03 publié par l'arrêté du 8 septembre 2014 et suivants en vigueur, à la date d'arrêté des comptes.

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 1er janvier 2005.

Les comptes annuels sont présentés en milliers d'euros, arrondis au millier d'euros le plus proche. Des écarts d'arrondis peuvent générer des différences mineures entre les états.

4.5.2.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les logiciels sont amortis linéairement et principalement sur une durée de 3 ans. Les logiciels acquis suite au déménagement du siège social au Divo sont amortis sur une durée de 10 ans

4.5.2.2 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.

Durées d'amortissements des immobilisations en fonction de leur nature (logement ou bureau) :

Détail des constructions	Mode	Durée
Gros œuvre	L	60 et 80 ans
Façades, Menuiseries extérieures	L	30 et 40 ans
Installations générales et techniques	L	20 et 25 ans
Agencements	L	10 ans

Ces durées sont impactées en fonction des coefficients de vétusté appliqués à chaque immeuble.

Détail des autres immobilisations corporelles	Mode	Durée
Installations, agencements divers	L	10 ans
Matériel informatique	L	5 ans
Matériel de bureau	L	10 ans

L'ensemble du patrimoine immobilier 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.

Covivio se conforme également au Code 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.

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 Surveysors (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par la société a été intégralement évalué au 31 décembre 2024 par des experts immobiliers indépendants et membres de la RICS dont BNP Real Estate, JLL, CBRE, Cushman et Colliers. »

À chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme une reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable.

Une indication objective de perte de valeur est caractérisée dès lors que la Valeur d'Expertise est inférieure à au moins 150k€ de la valeur nette comptable. Cependant même si cet écart est inférieur à 150k€, une dépréciation sera comptabilisée dès lors que la Valeur d'Expertise a été inférieure à la valeur nette comptable pendant plus de 2 années consécutives.

Lorsque naît une dépréciation, elle sera suivie et comptabilisée sans condition de seuil.

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.

4.5.2.3 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'ANR EPRA NDV.

Les frais d'acquisition sont incorporés au prix de revient des immobilisations financières et amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

Des malis techniques de fusion ont été constatés lors de fusions passées de Bail Investissement en 2006, AKAMA en 2011 et FR IMMO en 2013 dans Covivio sur la base de la valeur des actifs apportés. Lors de chaque cession d'actif, une reprise de ce mali est effectuée. De même, une dépréciation sur ce mali est constatée dès l'apparition d'une moins-value latente entre la valeur d'expertise et la VNC à la clôture de chaque exercice.

L'évolution du traitement comptable des malis suite au règlement n° 2015-06 de l'ANC modifie les règles comptables applicables au mali technique de fusion pour les exercices ouverts à compter du 01/01/2016.

Depuis 2016, le mali technique fait l'objet d'une affectation comptable aux actifs apportés (sous-jacents) dans des comptes spécifiques par catégories d'actifs et il est susceptible d'être amorti, déprécié et sorti de l'actif selon les mêmes modalités que les actifs sous-jacents :

- mali de fusion sur actifs incorporels
- mali de fusion sur actifs corporels
- mali de fusion sur actifs financiers
- mali de fusion sur actifs circulants

4.5.2.4 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.
- 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.

4.5.2.5 Instruments dérivés

Covivio a recours à des instruments financiers dérivés à terme ferme ou optionnel ou combinaison d'instruments financiers à termes fermes ou optionnels comme des *swaps*, des *caps*, des *floors*.

Les instruments utilisés sont réputés simples, standards et liquides.

La comptabilisation des instruments financiers est effectuée en fonction de l'intention avec laquelle les opérations sont réalisées.

Dans le cas où les instruments sont qualifiés d'opérations de couverture :

- les effets nets (produits et charges) des dérivés qualifiés de couvertures sont reconnus au compte de résultat de manière symétrique aux effets nets (produits et charges) des éléments couverts, c'est-à-dire de façon symétrique à la reconnaissance de la charge d'intérêt des emprunts couvert pour la couverture du risque de taux
- les soultes payées ou reçues à la contraction d'un contrat de *swap* sont comptabilisées dans un compte de régularisation à l'actif ou au passif du bilan et sont étalées en résultat sur la durée effective d'activation de l'instrument
- les primes payées à la contraction d'un contrat d'option (*cap*, *floor*, tunnel) sont comptabilisées en instruments financiers à l'actif du bilan et étalées en résultat sur la période couverte par l'option
- lorsque les instruments financiers à terme sont résiliés ou restructurés avec la contrepartie initiale et que le ou les éléments couverts sont toujours existants, afin d'assurer un traitement symétrique avec l'élément couvert, les gains et pertes des dérivés résiliés (soultes payées ou reçues) sont enregistrés au bilan dans les comptes de régularisation sur instruments de trésorerie prévus par le PCG en attente d'imputation en résultat de manière symétrique avec l'élément couvert. Ainsi les gains et pertes réalisés sur les instruments de couvertures résiliés sont comptabilisés en résultat sur la durée de vie résiduelle de l'élément couvert, de manière symétrique au mode de comptabilisation des produits et charges de l'élément couvert. Pour les opérations restructurées, les nouveaux dérivés sont comptabilisés selon les principes évoqués au deuxième paragraphe ci-dessus

- afin de centraliser la gestion des risques de taux au niveau du Groupe Covivio, Covivio contracte des dérivés vis-à-vis du marché et refacture auprès de ses filiales les effets de la couverture sur la base d'une convention, permettant de comptabiliser les effets de la couverture externe de manière symétrique.

Lorsque l'élément couvert ne répond plus (en partie ou totalement) à la qualification d'élément couvert, par exemple lorsqu'il disparaît, et que l'instrument de couverture est conservé, celui-ci est traité (en totalité ou en partie) comme un instrument dérivé en position ouverte isolée.

Dans le cas où les instruments ne sont pas qualifiés d'opérations de couverture et sont en position isolée :

- les variations de valeur sont comptabilisées au bilan en contrepartie de comptes de régularisation
- les moins-values latentes sont provisionnées, et
- lors de la renégociation ou le cassage de ces instruments, la soulte éventuelle est comptabilisée directement en compte de résultat.

Si une opération en position ouverte isolée venait à être requalifiée d'opération de couverture :

- si la juste valeur de l'instrument était négative en date de requalification et qu'une provision avait été constituée sur la base d'un écart de réévaluation actif, ces deux comptes sont repris en contrepartie des écarts de réévaluation. À la date de requalification, la juste valeur du dérivé est figée dans un compte Instruments de trésorerie et est amortie sur la durée de vie résiduelle de l'instrument de couverture de manière symétrique à l'élément couvert
- si la juste valeur de l'instrument était positive en date de requalification, la quote-part de réévaluation est figée au bilan et n'est reconnue qu'à maturité de l'instrument. La juste valeur du dérivé est figée dans un compte Instruments de trésorerie et est amortie sur la durée de vie résiduelle de l'instrument de couverture de manière symétrique à l'élément couvert.

Les instruments en portefeuille à la date de clôture sont inscrits dans les engagements hors bilan financiers pour la valeur nominale des contrats.

4.5.2.6 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.

4.5.2.7 Indemnités de départ à la retraite

Covivio applique la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2013-02 de novembre 2013 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires, mise à jour en novembre 2021.

4.5.2.8 Provisions pour risques et charges financières

Comme mentionné dans le paragraphe 4.5.2.5, lorsqu'un instrument traité en position ouverte isolée engendre une perte latente, une provision en résultat financier à hauteur de la moins-value latente est constatée.

4.5.2.9 Emprunts, dettes et emprunt obligataire

Les financements bancaires sont majoritairement constitués de six emprunts obligataires et de conventions de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale. Ces conventions sont assorties de clauses de covenants indiquées dans les engagements hors bilan.

4.5.2.10 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.

4.5.2.11 Prime de remboursement d'emprunt obligataire

Elles s'amortissent sur la durée de remboursement de l'emprunt.

4.5.2.12 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.

Des franchises de loyers peuvent être accordées aux locataires lors de la signature du bail. Elles sont comptabilisées dans les comptes sociaux mais non lissées sur la durée ferme des baux.

Pour les prestations de services, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation.

4.5.3 Explications des postes du bilan

Pour rappel, Béni Stabili a fusionné dans Covivio le 31 décembre 2018.

Depuis le 1er janvier 2019, l'Établissement Permanent Italien contribue à la formation du Bilan de Covivio.

4.5.3.1 Actif Immobilisé

4.5.3.1.1 Variation des valeurs brutes

(En milliers d'euros)	*Note 4.5.3*	Valeurs brutes au 31/12/2023	Augmentations			Diminutions		Valeurs brutes au 31/12/2024
			TUP et Fusion	Acquisition et travaux.	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP et Fusion	
Immobilisations incorporelles		**28 617**		**961**	**0**	**7 487**	**0**	**22 091**
• Concessions, Logiciels		28 063		0	718	7 487 (1)	0	21 293
• Immobilisations en cours		555		961	- 718			798
Immobilisations corporelles		**1 824 258**		**33 091**	**- 56 987**	**57 068**	**0**	**1 743 294**
• Terrains		665 443		2	- 9 383	12 646		643 416
• Constructions		1 094 271		45 276	- 43 179	42 867		1 053 501
• Autres immobilisations corporelles		38 024		386	488	1 556		37 342
Mali sur actifs immobiliers		33 345				0		33 345
Installations et agencement		568			16	246		337
Matériel de bureau et informatique		2 429		31	472	630		2 303
Mobilier		1 681		356	0	680		1 357
• Immobilisations en cours		26 521		- 12 573	- 4 912	0		9 035
• Avances et acomptes								0
Immobilisations financières		**6 712 778**	**48 770**	**778 226**	**1 600**	**164 575**	**127 108**	**7 285 008**
• Titres de participations	*1.2*	5 176 737	48 770	346 647	1 600	25 003	85 112	5 463 639
• Créances rattachées à des participations		0	0	100 000		0	0	100 000
• Prêts	*1.3*	1 427 944		298 519		110 705	41 997	1 573 761
• Autres titres immobilisés		107 245	0	33 047		28 064		147 545
Titres immobilisés	*1.4*	42 871		4 530		0		47 401
Mali de fusion		59 713		35 317		0		95 030
Actions Propres	*1.4*	4 661		28 517		28 064		5 114
• Autres immobilisations financières		852		13		803		62
TOTAL ACTIF IMMOBILISE		**8 565 653**		**812 278**	**- 55 387**	**229 130**	**127 108**	**9 050 394**

(1) La diminution du poste logiciel correspond à la mise au rebut d'ALTAIX et X3.

4.5.3.1.2 Variation des titres de participations

Au 31 décembre 2024, Covivio détient des participations dans 81 sociétés.

En plus des cessions et prises de participations détaillées dans les évènements significatifs, une prise de participation a été effectuée en 2024 :

- Covivio a acquis des parts de la SCCV RUEIL LESSEPS, son taux de détention est 50%.

Les 2 participations les plus importantes sont :

- Covivio Hotels : 1 612 M€
- Covivio holding GmbH : 1 021 M€.

Montant au 31/12/2023 (en K€)		5 176 737
Titres intégrés dans la société suite aux TUP et fusions		
Sociétés tuppées	**Titres apportés**	
Sarl TELOMOB PARIS	SNC Telimob Paris	10 298
	SNC Telimob Nord	11 103
	SNC Telimob Rhones Alpes	10 896
	SNC Telimob Sud Ouest	5 037
	SNC Télimob Paca	11 437
Total augmentation liée aux TUP et fusions		**48 770**
Acquisition de titres et assimilés		
	SCCV Rueil Lesseps	1
Augmentation de capital		
	SAS Covivio Hotels	287 455
	SAS Covivio Property	5 155
	Sarl Foncière Margaux	26
	Covivio Development Italy SpA SIINQ	54 000
	Covivio ATTIVITA'IMMOBILIARI 6 S.r.l.	10
Total augmentation liée aux acquisitions et augmentations de capital		**346 647**
Augmentation des titres par incorporation d'un prêt ou d'un compte courant		
	SCI 106 110 Troenes	1 600
Total augmentation des titres par incorporation d'un prêt		**1 600**
Diminution (cession)		
	Réal Estaate Solution & Technology	3
Réduction de capital		
	Covivio Immobiliare 9	25 000
Total diminution liées aux réductions de capital et cessions		**25 003**
Titres sortis de la société suite à TUP ou fusion		
	Sarl Télimob Paris	57 670
	SNC Télimob PACA	11 437
	Snc SUCY PARC	1
	SCI Charenton	16 001
	Eurl PROPTECH	3
Total diminution liée aux TUP ou fusions		**85 112**
Montant au 31/12/2024 (en K€)		5 463 639

4.5.3.1.3 Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	(En K€)
Prêts aux filiales	1 557 069
Intérêts courus sur prêts subordonnés	7 150
Intérêts courus sur *swap*	9 508
Prêts au personnel	35
Autres prêts	0
TOTAL AU 31/12/2024	**1 573 761**

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	167 520	0
Covivio Holding GmbH	135 000	0
SCI Danton Malakoff	124 588	0
omega B	120 646	1 932
SAS 6 rue fructidor	104 662	2 375
Covivio Office VII GmbH	80 000	9
SCI avenue de la marne	79 400	0
SCI Rueil B2	79 278	0
SCI N2 Batignolles	72 269	0
SCI latecoere 2	58 196	0
COVIVIO ALEXANDERPLATZ S.à.r.l	48 135	554
SCI Meudon Juin	45 700	0
COVIVIO OFFICE I GmbH	45 000	5
9 rue Cuirassiers	40 726	0
Sci Atlantis	35 850	0
SNC André Lavignolle	31 415	0
SCI cite numerique	30 302	0
COVIVIO OFFICE IV GmbH	30 000	3
Covivio 2	26 969	629
Palmer Plage	26 603	0
Acopio GmbH	25 000	0
COVIVIO OFFICE III GmbH	25 000	3
SCI meudon saulnier	22 800	0
SCI euromarseille 2	19 143	0
Covivio Office Holding GmbH	18 200	368
32 av p. grenier	12 100	0
125 Avenue Brancolar	11 000	0
Covivio Development Tradind	0	1 077
autres	41 565	193
TOTAL	**1 557 069**	**7 150**

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 01/2025 au plus tôt à 08/2049 au plus tard est stipulée dans l'acte.

4.5.3.1.4 Autres titres immobilisés

Ce poste d'un montant de 147 545 K€ comprend essentiellement :

Mali de fusion sur actifs financiers

Détail des malis de fusion sur actifs financiers	Montant (en K€)
Latécoère	13 914
Palmer Plage	2 175
Dual Center	136
Palmer Montpellier	95
Central Sicaf	32 517
BS Immobiliare 9	10 875
'Télimob Paris SNC	34 123
'Télimob Rhone Alpes	1 194
TOTAL	**95 030**

Autres titres immobilisés

Détail des autres titres immobilisés	Montant (en K€)
QUOTE FONDO SECURIS REAL ESTATE	6 259
QUOTE FONDO PORTA ROMANA	41 140
TOTAL	**47 399**

Actions propres

Détail des actions propres	Nombre d'actions	Valeur Brute (en K€)
Actions détenues par la société – contrat de liquidité	100 862	5 114

Les actions propres relatives au contrat de liquidité ont été dépréciées pour 173 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2024.

4.5.3.1.5 Variation des amortissements et dépréciations

(En milliers d'euros)	*Note 4.5.3*	Amort. 31/12/2023	Dotations	TUP et Fusion	Reprises et cessions	TUP et Fusion	Transfert	Amort. 31/12/2024
Immobilisations incorporelles		**12 156**	**2 313**	**0**	**7 453**		**0**	**7 015**
Concessions, Logiciels		12 156	2 313	0	7 453	0	0	7 015
Mali de fusion								0
Immobilisations corporelles		**416 793**	**45 848**	**0**	**14 869**	**0**	**56 987**	**390 786**
Constructions		267 241	31 983	0	4 776		18 911	275 537
Autres immobilisations corporelles		11 033	1 454	0	1 496	0	0	10 991
Dépréciation/terrains et construction		138 519	12 410	0	8 596	0	38 076	104 258 (1)
Immobilisations financières		**484 818**	**166 895**	**14 408**	**43 031**	**18 201**	**0**	**604 890**
Participations	*1.2*	422 441	147 907	14 408	27 452	16 002	0	541 301
Prêt	*1.3*	60 182	18 485	0	15 563	2 199	0	60 905
Titres immobilisés		2 181	330	0	0	0	0	2 511
Actions Propres		15	174	0	15	0	0	174
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS		**913 767**	**215 056**	**14 408**	**65 352**	**18 201**	**56 987**	**1 002 690**

(1) Chaque année la valeur comptable des immeubles est comparée à leurs valeurs de marché estimées. Une expertise indépendante, effectuée semestriellement, sert de référence pour tous les actifs immobiliers : au 31/12/2024, 104 258 K€ de dépréciation a été constatée sur les immeubles à savoir 10 070 K€ en France et 94 188 K€ en Italie.

4.5.3.1.6 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'EPRA NDV.

(En milliers d'euros)	31/12/2023	TUP	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31/12/2024
Covivio Office HoldING GmbH	180 444		119 265			299 709
OPCI Office CB21	88 902		8 922			97 824
COVIVIO Alexanderplatz	13 877		15 105			28 983
SAS 6 rue Fructidor	24 787					24 787
Covivio Property	21 114		1 829			22 944
SNC Wellio *	20 001					20 001
SARL Covivio Immobiliare 9	14 007				1 710	12 297

(En milliers d'euros)	31/12/2023	TUP	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31/12/2024
Telimob Nord	0	10 221	460			10 681
Central Sicaf	23 871				16 148	7 722
Covivio 7 SPA	8 594				3 756	4 838
Telimob Sud Ouest	0	4 187	418			4 605
9 rue Cuirassier	732		1 749			2 481
Covivio Développement*	1 852					1 852
SCI N2 Batignolles	2 581				819	1 762
COVIVIO 2	5 090				4 492	598
N2 Promotion	0		128		0	128
Foncière Margaux *	34		25			59
SCI Rueil B2 *	11					11
Covivio Attività Immobiliari 5	2		2			4
20 avenue Victor Hugo *	3					3
Cœur D'Orly Promotion	1		1			1
SCI Meudon Saulnier *	1					1
SNC Bordeaux Lac *	1					1
SNC Gambetta Le Raincy *	1					1
SNC Normandie Niemen Bobigny*	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
SCI de la Louisiane*	1					1
SNC Aix en Provence Sezanne*	1					1
SCI Danton Malakoff	0		1			1
SCI Charenton *	16 001			16 001		0
Covivio Attività Immobiliari 4	11				11	0
Covivio Attività Immobiliari 3	11				11	0
SCCV Bobigny le 9e art *	1				1	0
Sci Latecoere 2 *	1				1	0
SNC Sucy Parc *	1			1		0
SNC André Lavignolle*	1				1	0
Meudon Juin *	1				1	0
SNC La Marina Fréjus	0					0
EURL Covivio Proptech	0					0
Boulogne Jean Bouveri	0					0
Hotel N2	500				500	0
TOTAL TITRES DE PARTICIPATIONS	**422 441**	**14 408**	**147 907**	**16 002**	**27 452**	**541 301**
Autres titres immobilisés	2 181	0	330	0	0	2 511
Actions Propres – contrat de liquidité	15	0	174	0	15	174
TOTAL AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	**2 196**	**0**	**503**	**0**	**15**	**2 685**
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	**424 637**	**14 408**	**148 410**	**16 002**	**27 467**	**543 985**

* La dépréciation des titres des sociétés ne suffisant pas à couvrir leur situation nette négative, les prêts ou avances en comptes courants d'associés qui leur ont été accordés ont été dépréciés à hauteur de leur situation nette et une provision pour risques et charges a été comptabilisée le cas échéant.

Cours de bourse et ANR des filiales cotées :

Nom de la filiale cotée	Cours de bourse moyen de décembre 2024	EPRA NDV au 31/12/2024
Covivio Hotels	19,2	24,9

L'EPRA NDV de Covivio Hotels étant supérieur à la valeur des titres inscrit dans les comptes de Covivio, aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

4.5.3.1.7 Détail des dépréciations des prêts et comptes courants

Figure dans ce tableau uniquement les prêts et comptes courants qui ont fait l'objet d'une dépréciation

Créances et dépréciations (en milliers d'euros)	Valeurs brutes Créances au 31/12/2024	Dépréciations au 31/12/2023	Dotations	Dotations TUP	Reprises	Dépréciations 31/12/2024
SCI Rueil B2	79 278	19 131	3 255			22 386
SCI Meudon Saulnier	22 800	20 522			4 131	16 392
SAS 6 rue Fructidor	104 662	2 191	10 503			12 695
SCI Danton Malakoff	124 588		4 075			4 075
SCI de la Louisiane	4 000	3 532	24			3 556
SCI 20 Av Victor Hugo	2 850	988	619			1 607
SCI Terres Neuves	143	143				143
SNC Jean Jacques Bosc	400	42	9			51
Latecoere 2	58 196	6 524			6 524	0
SCI Charenton	0	2 199		2 199		0
SCI Meudon Juin	0	4 680			4 680	0
Prêts	**396 917**	**60 182**	**18 485**	**2 199**	**15 563**	**60 905**
SNC Wellio	7 389	2 021	2 833			4 854
SNC Gambetta Le Raincy	797	643	108			751
SCI Terres Neuves	651	448	203			651
SNC Nantes Talensac	2 196	343	122			465
SNC Normandie Niemen Bobigny	2 075	128	51			179
SNC Marignane Saint Pierre	163	142	17			159
Covivio Développement	157	148	10			157
SNC Valence Victor Hugo	1 043	91	56			147
SNC Aix en Provence Sezanne	113	27	82			109
SCCV Bobigny le 9e art	1 692	1 938			1 938	0
SNC Sucy Parc		273		273		0
Foncière Margaux		15			15	0
Comptes Courants	**16 275**	**6 216**	**3 480**	**273**	**1 953**	**7 471**
Autres créances	4	7 858	0		3 729	4 129
Impayé acquéreur (1)	7 243	312	1		0	314
Comptes débiteurs	**7 247**	**8 170**	**1**	**0**	**3 729**	**4 442**
TOTAL DÉPRÉCIATIONS DE COMPTES COURANTS ET AUTRES CRÉANCES	**23 522**	**14 386**	**3 482**	**273**	**5 682**	**11 913**

(1) il s'agit de créances issues de régularisations de charges sur actifs cédés.

4.5.3.2 Actif Circulant

4.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

(En milliers d'euros)	Montant brut au 31/12/2024	Part à moins de 1 an	Dt Montant Brut Établissement Italien	Part à moins de 1 an Établissement Italien	Montant brut au 31/12/2023
Créances clients et comptes rattachés (1)	**20 467**	**20 467**	**11 657**	**11 657**	**28 603**
Dont charges récupérables sur les locataires (2)	3 580	3 580			6 483
Dont factures à établir	5 146	5 146	2 727	2 727	4 095
Autres créances (3)	**110 496**	**110 496**	**11 729**	**11 729**	**76 537**
Comptes courants	49 405	49 405	5 068	5 068	62 644
Créances diverses	56 135	56 135	4 466	4 466	10 376
Créance d'impôt	3 194	3 194	2 075	2 075	432
Créances de TVA	1 534	1 534	120	120	2 203
Compte courant mandant	229	229			882
TOTAL CRÉANCES	**130 963**	**130 963**	**23 387**	**23 387**	**105 140**

(1) L'application des règles de dépréciations présentées dans les règles et méthodes comptables a donné lieu au flux de dépréciations détaillé ci-après :

Créances clients et dépréciations (en milliers d'euros)	Créances Clients au 31/12/2024	Dépréciations au 31/12/2023	Dotations	TUP	Transfert	Reprises	Dépréciations 31/12/2024
Créances Clients Établissement Italien	133						
Créances Clients Établissement Français	1 412						
Créances douteuses Établissement Italien	8 797	14 437	1 300	0	0	10 717	5 020
Créances douteuses Covivio France	1 399	1 443	245	0		441	1 247
TOTAL DES DÉPRÉCIATIONS CRÉANCES CLIENTS	**11 742**	**15 880**	**1 545**	**0**	**0**	**11 158**	**6 266**

(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 3 963 K€ (cf. § 4.5.3.5 Dettes).

(3) En lien avec les autres créances, les dépréciations se décomposent de la façon suivante :

Créances et dépréciations (en milliers d'euros)	Valeurs brutes Créances au 31/12/2024	Dépréciations au 31/12/2023	Dotations	TUP	Reprises	Dépréciations 31/12/2024
Comptes Courants (3)	**16 275**	**6 216**	**3 480**	**273**	**1 953**	**7 471**
Impayé acquéreur	7 243	312	1	0	0	314
Créances diverses Établissement Italien	4 466	7 858	0	0	3 729	4 129
Créances diverses Covivio France	44 426	0				0
Comptes débiteurs	**56 135**	**8 170**	**1**	**0**	**3 729**	**4 442**
TOTAL DÉPRÉCIATION AUTRES CRÉANCES		**14 386**	**3 482**	**273**	**5 682**	**11 913**

4.5.3.2.2 Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement s'élève au 31 décembre 2024 à 4 428 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 31/12/2023	Acquisitions	Cessions	Transfert	Valeur brute au 31/12/2024
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés – intéressement (1)	0				0
Actions détenues par la société en attente d'attribution (1)	7 372			- 4 377	2 995
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés – Plan AGA (1)	39 808	9 854	- 10 195		39 467
	47 180	**9 854**	**- 10 195**	**- 4 377**	**42 462**
Compte à terme	500 000		- 300 000		200 000
V.M.P. (2)	4 388	10 849	- 10 810		4 428
Intérêts courus sur placements	1 688	9 690	- 1 688		9 690
	506 076	**20 539**	**- 312 497**	**0**	**214 118**
TOTAL VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENTS	**553 256**	**30 393**	**- 322 692**	**- 4 377**	**256 580**

(1) 617 273 actions affectées au plan d'actions gratuites 2021, 2022, 2023 et 2024, ont fait l'objet d'une provision pour risque et charges de 18 801 K€, 74 819 actions en attente d'affectation au plan d'actions gratuites ont été dépréciées pour 84 k€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2024

40 121 actions en attente d'attribution aux salariés, ces actions ont été dépréciées pour 1 016 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2024

(2) Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2024, de SICAV monétaires classiques. La société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital.

4.5.3.2.3 Comptes de régularisation Actif

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2024	Dt Établissement Italien au 31/12/2024	Valeur brute au 31/12/2023	Dt Établissement Italien au 31/12/2023
Charges d'exploitation constatées d'avance [1]	**2 538**	**977**	**1 681**	**1 151**
Charges financières constatées d'avance	**64 515**	**0**	**99 505**	**0**
Commissions d'agent	63		72	
Étalement des soultes [2]	64 452		99 433	
Positions Ouvertes Isolées [2]				
Total Charges Constatées d'Avances	**67 053**	**977**	**101 186**	**1 151**
Instruments de trésorerie (Prime *cap/floor*)	993		2 085	
Instruments de trésorerie POI	0		89	
Total Instruments de trésorerie	**993**	**0**	**2 174**	**0**
Charges à répartir (Frais d'émission d'emprunt [3]	12 347	1 295	14 624	2 165
TOTAL COMPTE DE RÉGULARISATION	**12 347**	**1 295**	**14 624**	**2 165**

(1) Les charges d'exploitation constatées d'avance correspondent à des charges externes dont le service sera rendu après le 31/12/2024.

(2) Le solde des soultes restant à étaler s'élève à 64,452 M€ et correspond à un cumul historique de primes payées de 236,06 M€. Cf. Note 4.5.3.2.4.

(3) Les charges à répartir sont exclusivement composées exclusivement des frais d'émission d'emprunt faisant l'objet d'un étalement sur la durée de l'emprunt.

4.5.3.2.4 Instrument de trésorerie Actif

Ce poste présente à la fois :

- les primes payées lors de la contraction d'instruments de couverture optionnels
- les justes valeurs des instruments en position ouverte isolée qui correspondent à une perte latente.

Les primes relatives à des instruments qualifiés de couverture sont amorties par le compte de résultat sur la durée de vie de l'instrument (cf. § 4.5.2.5).

Les variations de justes valeurs des instruments sont comptabilisées en contrepartie de compte de régularisation et font l'objet d'une provision pour risque et charge financière (cf. § 4.5.3.4.2)

4.5.3.3 Capitaux Propres

		Augmentations	Diminutions		
(En milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentation de capital	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat/ Distribution	31/12/2024
Capital social [1]	303 019	31 851			334 870
Prime d'émission [1]	3 497 006	234 242			3 731 248
Prime d'apport	296 342	272 565			568 907
Primes de fusion	518 075			- 325 361	192 715
Écarts de réévaluation	0				0
Réserve légale	30 302	3 185			33 487
Autres réserves	12 826			- 12 826	0
Report à nouveau	3 552			- 991	2 561
Affectation Résultat 2023 [2]	- 8 417			8 417	0
Résultat de l'exercice 2024	0		82 245		82 245
Provisions réglementées	34 100			23	34 122
CAPITAUX PROPRES	**4 686 804**	**541 843**	**82 245**	**- 330 737**	**4 980 155**

(1) Augmentation de capital de 6 638 918 actions dans le cadre du versement du dividende en actions et de 3 818 084 actions dans le cadre d'échanges de titres Covivio Hotels avec le groupe Générali.

(2) L'Assemblée générale mixte Ordinaire et Extraordinaire du 17 avril 2024 a affecté le résultat comme décrit ci-après et a procédé à la distribution d'un dividende de 3,30 € par action.

(En milliers d'euros)	
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023	- 8 417
Prime de fusion	325 361
Report à Nouveau	991
Écarts de Réévaluation distribuable	12 826
TOTAL À AFFECTER	**330 760**
Réserve Légale	
Dividendes mis en paiement	330 760
TOTAL AFFECTÉ	**330 760**

4.5.3.4 Provisions

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2023	Dt Établissement Italien au 31/12/2023	Augmentations TUP et Fusion	Augmentations Dotations Exploitations	Augmentations Dotations Financières	Diminutions Reprises Montant utilisé Exploitation	Diminutions Reprises Montant non utilisé Exploitation	Diminutions Reprises Montant utilisé Financières	Diminutions Reprises Montant non utilisé Financières	31/12/2024	Dt Établissement Italien au 31/12/2024
Provisions pour risques		**27 754**	**1 424**	**0**	**1 208**	**9 485**	**88**	**1 413**	**8 981**	**137**	**27 828**	**845**
Litiges liés au patrimoine [1]		3 240	1 195		283		88	505			2 931	710
Provision pour litige		229	229		50			144			135	135
Provisions liées à des participations		4 063				280				137	4 207	
Provision URSSAF AGA		1 645			875			764			1 755	
Provision Plan AGA		18 577				9 205			8 981		18 800	
Provisions pour charges		**2 450**	**0**	**0**	**184**	**0**	**91**	**0**	**0**	**0**	**2 542**	**3**
Indemnité de fin de carrière	*4.5.3.4.1*	1 657			80						1 736	
Provision pour impôt – contrôle fiscal		3									3	3
Médaille du travail		674					16				658	
Provision pour départ et litiges salariaux		116			104		75				145	
TOTAL		**30 204**	**1 424**	**0**	**1 391**	**9 485**	**179**	**1 413**	**8 981**	**137**	**30 370**	**848**

(1) Les provisions pour risques et charges immobilières ont fait l'objet, en 2024, de dotations en France et en Italie.
La dotation de 283 K€, la reprise de 593 K€ correspond aux garanties locatives données suite aux cessions d'immeubles, aux coûts de réfection de mise aux normes des anomalies environnementales découvertes post-cessions en Italie.

4.5.3.4.1 Indemnités de Fin de Carrière

Covivio applique la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables N° 2013-02 de novembre 2013 en matière d'évaluation et comptabilisation des engagements de retraite et avantages similaires, mise à jour en novembre 2021.

Principales hypothèses retenues pour l'indemnité de fin de carrière et la médaille du travail (concerne la France)

Paramètres	31/12/2024	31/12/2023
Taux d'actualisation	3,360%	3,37%
Taux annuel d'inflation		
Évolution annuelle des salaires		
Cadres	2%	2%
Non cadres	2%	2%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	50,07%	49,44%
Table de mortalité	TGF05/TGH05	TGF05/TGH05
Turnover		
Jusqu'à 49 ans	9,90%	11,00%
50 ans et +	0%	0%
Nature du départ en retraite	100% volontaire	100% volontaire

4.5.3.4.2 Provisions pour risques et charges financières

Comme mentionné dans le paragraphe 4.5.2.5, lorsqu'un instrument traité en position ouverte isolée engendre une perte latente, une provision en résultat financier à hauteur de la moins-value latente est constatée.

4.5.3.5. Dettes

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2024	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	Dt Établissement Italien 31/12/2024	Dt Établissement Italien Montant à moins d'1 an	Dt Établissement Italien Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Dt Établissement Italien Montant à plus de 5 ans	31/12/2023
Emprunt Obligataire convertible	*4.5.3.5.1*									
Emprunt Obligataire	*4.5.3.5.1*	3 230 915	33 937	1 398 978	1 798 000	306 155	2 177	303 978		3 520 116
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)		26 356	26 356							50 944
Comptes courants et dettes financières diverses		224 023	217 009	7 014		30 633	26 940	3 693		163 130
Total Dettes Financières		**3 481 294**	**277 303**	**1 405 992**	**1 798 000**	**336 788**	**29 117**	**307 671**	**0**	**3 734 191**
Avances et acomptes (2)		3 963	3 963				0			7 658
Fournisseurs et comptes rattachés (3)		21 241	21 241			14 364	14 364			15 334
Dettes sur immo et comptes rattachés (3)		4 186	4 186			3 831	3 831			5 276
Dettes fiscales et sociales (4)		17 194	17 194			5 144	5 144			19 760
Autres dettes (5)		8 734	8 734			5 206	5 206			10 714
TOTAL RÉALISÉ		**3 536 613**	**332 621**	**1 405 992**	**1 798 000**	**365 333**	**57 662**	**307 671**	**0**	**3 792 933**

(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 25 000 K€
- intérêts courus non échus sur *swap* pour 1 356 K€.

À noter que les mouvements de la période sur les lignes de crédit s'élèvent à 22 000 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)	31/12/2024	Dt Établissement Italien
Dettes d'exploitations	**21 241**	**14 364**
Fournisseurs et comptes rattachés	794	511
Fournisseurs – factures non parvenues	19 592	13 853
Commission de non utilisation à payer	855	
Dettes sur immo et comptes rattachés	**4 186**	**3 831**
Fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés	3 971	3 831
Fournisseurs – retenues de garanties		
Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues	216	
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET D'IMMOBILISATIONS	**25 427**	**18 195**

(4) Détail du poste dettes fiscales et sociales :

- TVA pour 497 K€
- impôt sur les bénéfices pour 1 300 K€
- charges sociales/salaires pour 4 892 K€
- frais de personnel pour 9 255 K€ dont provisions pour congés payés de 2 126 K€
- organic pour 70 K€
- charges fiscales pour 1 179 K€.

(5) Le poste Autres dettes correspond aux soldes des comptes :

- clients créditeurs pour 7 393 K€
- autres dettes 1 340 K€.

4.5.3.5.1 Emprunts obligataires

Le Capital restant dû des emprunts obligataires est de 3 193 M€ dont 38 M€ d'intérêts courus.

Le tableau ci-après résume les principales caractéristiques de ces emprunts :

Date d'émission	20/05/2016
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,875%
Date d'échéance	20/05/2026

Date d'émission	21/06/2017
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Intérêts courus bancaires – Agios	1,500%
Intérêts courus non échus sur emprunts*	21/06/2027

Date d'émission	23/02/2018
montant de l'émission (en millions d'euros)	95 M€
Taux nominal	1,500%
Date d'échéance	21/06/2027

Date d'émission	17/09/2019
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,125%
Date d'échéance	17/09/2031

Date d'émission	23/06/2020
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,625%
Date d'échéance	23/06/2030

Date d'émission	20/01/2021
montant de l'émission (en millions d'euros)	100 M€
Taux nominal	0,875%
Date d'échéance	20/01/2033

Date d'émission	13/06/2023
montant de l'émission (en millions d'euros)	99 M€
Taux nominal	1,125%
Date d'échéance	17/09/2031

Date d'émission	28/07/2023
montant de l'émission (en millions d'euros)	99 M€
Taux nominal	1,625%
Date d'échéance	23/06/2030

Date d'émission	5/12/2023
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	4,625%
Date d'échéance	5/06/2032

BOND Italie

Date d'émission	20/02/2018
montant de l'émission (en millions d'euros)	300 M€
Taux nominal	2,375%
Date d'échéance	20/02/2028

4.5.3.5.2 Instruments de trésorerie Passif

Ce poste présent les justes valeurs des instruments en position ouverte isolée qui correspondent à un gain latent. cf. § 4.5.3.5.4

4.5.3.5.3 Covenants bancaires

Au 31 décembre 2024, les covenants bancaires ICR, LTV Crédit corporate sécurisé et dette financière sécurisée sont tous respectés :

- LTV < 60%
- ICR >200%
- Dette Financière Sécurisée < 25%.

4.5.3.5.4 Comptes de charges à payer et comptes de régularisation Passif

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Dt Établissement Italien	31/12/2023	Dt Établissement Italien
Fournisseurs – factures non parvenues	19 592	2 550	12 848	8 717
Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues	216		662	
Congés payés	2 126	613	2 122	562
Autres charges fiscales et sociales à payer	9 990	2 483	6 296	1 777
Intérêts courus bancaires – Agios	0		0	
Intérêts courus non échus sur emprunts (1)	39 271	6 155	30 806	7 157
Commission non utilisée à payer	855		717	
TOTAL	**72 050**	**11 802**	**53 451**	**18 213**
Instruments de trésorerie POI (2)	1 649		9 269	
TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE	**1 649**	**0**	**9 269**	**0**
Produits constatés d'avance				
Étalement des soultes (3)	12 471		15 136	
Positions Ouvertes Isolées			644	
Billets de trésorerie				
Activité locative	247	247	370	347
TOTAL PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	**12 718**	**247**	**16 150**	**347**

(1) Les intérêts courus non échus se rapportent aux billets de trésorerie, emprunts bancaires et emprunts obligataires (39 271 K€).

(2) Le solde des soultes sur prime d'option restant à étaler s'élève à 0,383 M€ et correspond à un cumul historique de primes payées de 1,1 M€.

(3) Au 31/12/2024, le montant restant à étaler sur les *swaps* et figurant en PCA s'élève à 12,4 M€. Pour mémoire, le montant des soultes reçues hors novations s'élève à 26,7 M€.

4.5.4 Notes sur le compte de resultat

Le résultat net comptable au 31 décembre 2024 correspond à un bénéfice de 82 245 K€ contre une perte de 8 417 K€ en 2023.

Pour rappel, Béni Stabili a fusionné dans Covivio le 31 décembre 2018.

À compter le 1er janvier 2019, l'Établissement Permanent Italien contribue à la formation du compte de résultat de Covivio.

4.5.4.1 Résultat d'exploitation

4.5.4.1.1 Chiffre d'affaires

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Dont Ets Italien 2024	Dont Ets Italien 2023
Recettes locatives	**99 256**	**105 613**	**59 517**	**63 382**
Bureaux	99 256	105 613	59 517	63 382
Activité Marchands de Biens	**1**	**14 000**	**1**	**14 000**
Prestations de services	**36 287**	**34 769**	**8 634**	**2 559**
TOTAL	**135 545**	**154 382**	**68 152**	**79 941**

La variation du Chiffre d'affaires s'explique par la diminution des loyers liée aux cessions d'immeubles intervenues en 2023, compensée par l'indexxation des loyers sur l'exercice conformément aux baux après et par l'augmentation des prestations de services (refacturation de prestations aux filiales).

4.5.4.1.2 Reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation

Les reprises de provisions et transferts de charges d'exploitation comprennent essentiellement :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Dt Établissement Italien
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	**1 592**	**629**
Provision pour litiges liés au patrimoine	736	629
Provision Cotisation URSSAF sur AGA	764	
Provision pour départ	75	
Provision pour pension et médaille		
Provision Médaille du travail	16	
Reprises de dépréciations sur immobilisations corporelles	**3 205**	**1 150**
Reprises de dépréciations sur stocks	**2**	**2**
Reprises de dépréciations sur créances douteuses et acquéreurs	**14 797**	**14 356**
Transferts de charges	**2 380**	**103**
Frais d'émission d'emprunt	1 030	
Avantages en natures accordés aux salariés	124	
Intéressement placé en actions	1 083	
Contrat professionnel	65	
Refacturation frais de personnel		
Remboursement assurance et autres coûts de fonctionnement	79	103
TOTAL REPRISES SUR PROVISIONS, DÉPRÉCIATIONS ET TRANSFERTS DE CHARGES	**21 976**	**16 240**

4.5.4.1.3 Charges d'exploitation

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Dt Établissement Italien 2024	Dt Établissement Italien 2023
Achats – Marchands de biens		32		32
Variation de stock – Marchands de Biens	2	40 515	2	40 515
Autres achats et charges externes [1]	37 845	47 765	14 255	16 191
Impôts taxes et versements assimilés	11 548	12 674	7 373	8 021
Frais de personnel	45 072	41 204	9 831	8 412
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions [2]	54 104	120 395	39 150	96 064
Autres charges d'exploitation [3]	12 379	5 291	11 100	3 095
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	**160 950**	**267 877**	**81 710**	**172 331**

(1) L'augmentation du poste Autres achats et charges externes provient essentiellement du poste frais d'émission d'emprunt.

(2) Détail des dotations aux amortissements, dépréciations et provisions donné dans la note :

(En milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Dt Établissement Stable 2024	Dt Établissement Italien 2023
Amortissements immobilisations incorporelles	2 312	1 519	534	251
Amortissements sur immeubles locatifs	31 682	37 383	23 993	29 076
Amortissements des matériels et mobiliers	383	433	69	85
Amortissements du mali de fusion	1 072	1 085		
Charges à répartir	3 307	3 442	870	942
Sous-total dotations aux amortissements	**38 756**	**43 862**	**25 466**	**30 354**
Dépréciation des stocks MDB				
Dépréciation des comptes clients	1 547	1 738	1 300	1 068
Dépréciation des immobilisations	12 410	73 173	12 334	64 427
Provisions pour risques et charges [4]	1 391	1 623	50	215
Sous-total dotations dépréciations et provisions	**15 348**	**76 533**	**13 684**	**65 710**
TOTAL	**54 104**	**120 395**	**39 150**	**96 064**

(3) Le poste « autres charges d'exploitation » correspond essentiellement aux pertes sur créances irrécouvrables 11 360 K€, la rémunération des membres du conseil 615 K€ et 208 K€ d'indemnité de résiliation.

(4) Le détail des provisions pour risques et charges est donné au paragraphe 4.5.3.4, ces dotations concernent les provisions Urssaf AGA 875 K€, les provisions liées au patrimoine 283 K€, les provisions indemnités fin de carrières 80 K€ et les provisions pour litiges 154 K€.

4.5.4.2 Résultat Financier

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2024	31/12/2023	Dt Établissement Italien 2024	Dt Établissement Italien 2023
Produits financiers de participations		**276 076**	**441 205**	**8 553**	**50 241**
Dividendes reçus des filiales et participations	*2.1*	276 076	441 205	8 553	50 241
Produits financiers sur cautions données					
Prêts et autres produits assimilés		**17 735**	**9 718**	**1 336**	**193**
Revenus des prêts au personnel		1	2		
Revenus des prêts aux filiales		17 734	9 716	1 336	193
Autres intérêts et produits assimilés		**95 176**	**119 745**	**147**	**410**
Intérêts des comptes courants groupe		6 534	5 911	146	373
Produits sur instruments financiers		53 909	49 244		
Produits sur Billets de trésorerie			59		
Revenu des comptes à terme		19 284	1 688		
Primes et Soultes reçues		10 930	24 490		
Autres produits		1 755	1 976	1	37
Intérêts statutaires		2 731	2 731		
Bonis de Fusion	*2.2*	33	33 647		
Reprises sur provisions et transferts de charges	***2.3***	**62 052**	**16 762**	**21 637**	**2 134**
Reprises de provisions R&C financiers					
Reprises provisions pour risques financiers liés aux titres – comptes courants		2 090	838		
Reprises provision po/risques actions Propres		9 583	6 904		
Reprises de provisions/immobilisations financières	*4.5.3.1.6 - 7*	43 015	2 174	21 637	2 134
Reprises de provisions Mali Actif Financiers					
Transferts de charges financières		7 364	6 846		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		**165**	**122**		
Total des produits financiers		**451 205**	**587 552**	**31 673**	**52 979**
Dotations aux provisions pour risques et charges financières		**186 861**	**397 059**	**332**	**31 972**
Provisions pour risques financiers					
Provisions pour risques financiers liés aux titres – comptes courants		3 761	5 569		
Provision pour risques financiers – actions Propres		9 205	9 885		
Provisions sur immobilisations financières [1]	*4.5.3.1.6 - 7*	166 979	377 501	332	31 972
Provisions Mali Actif Financiers					
Autres provisions financières		6 917	4 104		
Intérêts et charges assimilées		**171 006**	**146 317**	**31 528**	**22 843**
Intérêts des emprunts et des *swaps*		95 799	78 975	10 998	12 023
Intérêts des comptes courants groupe		10 495	9 367	1 809	884
Intérêts bancaires et opérations de financements		5 081	4 588		
Malis de fusion	*2.2*	1 485	13 143		
Primes et soultes payées					
Étalement des Primes et Soultes	*4.5.3.2.3*	58 058	40 126		
Étalement juste valeur sur Instruments Financiers		89	111		
Reprise différence évaluation des instruments financiers	*4.5.3.4*				
Autres charges financières		0	6	18 721	9 936
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		**0**	**0**		
Charges nettes sur cessions d'actions propres		**12 716**	**8 928**		
Total des charges financières		**370 584**	**552 304**	**31 860**	**54 815**
RÉSULTAT FINANCIER		**80 621**	**35 248**	**- 187**	**- 1 836**

(1) Correspond aux dépréciations liées aux titres de participations pour 166 721 K€ (cf. 4.5.3.1.6 et 4.5.3.1.7), aux actions propres pour 174 K€ (contrat de liquidité) et aux actions propres en attente d'attributions aux salariés et d'affectation aux plans pour 84 K€.

4.5.4.2.1 Détail des dividendes

Les dividendes reçus des filiales figurent dans le tableau des filiales et participations 4.5.6.6

4.5.4.2.2 Détail des bonis et malis de fusion de l'exercice

Sociétés	Produit financier (boni de fusion)	Charge financière (mali de fusion)	Affectation au compte du sous-jacent	Affectation en capitaux propres (prime de fusion)
SARL Telimob Paris			35 317	
EURL Covivio Proptech	33			
SCI Charenton		1 060		
SNC Sucy Parc		363		
Snc TELIMOB PACA		61		
TOTAL	**33**	**1 485**	**35 317**	**0**

4.5.4.2.3 Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières

(En milliers d'euros)	31/12/2024	Dt Établissement Italien 2024
Reprises de provisions pour risques et charges financières	**54 688**	**21 637**
Reprises de dépréciations liées aux titres :	**45 105**	**21 637**
Reprises de dépréciations sur titres	43 015	21 637
Reprise de provisions pour risques – comptes courants	2 090	
Autres reprises de provisions à caractère financier	**9 583**	**0**
Reprise de provisions pour risques – actions propres	8 981	
Reprises de provisions sur actions propres	602	
Reprises de provisions sur VMP		
Reprise provisions po/risques *swap*		
Reprise de provisions sur Mali financiers		
Transfert de charges financières	**7 364**	**0**
Frais sur attribution d'actions aux salariés	7 364	
TOTAL	**62 052**	**21 637**

4.5.4.3 Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel d'un montant de 2,376 M€ est principalement impacté par les plus-values de cessions d'immeubles à savoir 1,660 M€ minorées des moins-values de titres pour 0,665 M€ et mises aux rebuts et frais sur ventes pour 0,218 M€.

Produits (en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Dt Ets Italien 31/12/2024	Dt Ets Italien au 31/12/2023	Charges (en milliers d'euros)	31/12/2024	2024 Net	31/12/2023	2023 Net	Dt Ets Italien au 31/12/2024	Dt Ets Italien au 31/12/2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	**531**	**169**	**50**	**123**	**Charges exceptionnelles sur opérations de gestion**	**535**	**- 4**	**87**	**82**	**521**	**5**
Produits divers	50		50		Charges diverses	4	46	6	- 6	4	5
Produits exceptionnels sur crédit bail					Charges sur crédit bail		0				
					Opération abandonnée		0		0		
Produits exceptionnels sur location	481	169		123	Charges sur location simple	531	- 50	81	88	517	
Produits sur opérations en capital	**76 210**	**117 204**	**47 425**	**29 586**	**Charges sur opérations en capital**	**73 897**	**2 313**	**103 474**	**13 731**	**45 556**	**23 823**
Produits sur cessions de constructions	47 213	88 613	47 213	29 430	Valeur comptable des constructions cédées	45 553	1 660	68 755	19 858	45 553	22 578
Produits sur cessions des autres immobilisations cédées	59				VNC des autres immobilisations cédées	243	- 185	4 999	- 4 999		1 179
Produits sur cessions des immobilisations incorporelles		756			VNC immobilisations incorporelles	34	-34	759	- 3		
Produits sur cessions des actions propres	28 726	27 967			VNC des actions propres cédées	28 064	662	28 894	- 927		
Produits sur cessions de titres [1]	6	- 247	6	41	Valeur comptable des titres cédés [1]	3	3	30	- 277	3	30
Produits exceptionnels divers	207	115	207	115	Charges diverses		207	36	79		36
Reprises sur provisions	**391**	**125**	**90**	**0**	**Dotations aux amortissements et provisions**	**324**	**68**	**99**	**25**	**0**	**0**
Provisions amortissements dérogatoires		59			Amortissements dérogatoires	23	- 23	99	- 41		
Crédit bail – Reprises provisions ART 64					Crédit bail – Dotations aux provisions ART 64		0		0		
Reprises provisions	391	66	90		Dotations aux amortissements	301	90		66		
Produits exceptionnels	**77 132**	**117 498**	**47 565**	**29 709**	**Charges exceptionnelles**	**74 756**	**2 376**	**103 660**	**13 838**	**46 078**	**23 828**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**2 376**	**13 838**	**1 488**	**5 881**							

(1) Produits sur cessions et valeur comptable des titres cédés.

(En milliers d'euros)	Prix de cession	Valeur nette comptable	Résultat de cession
Réal Estate Solution & Technology S R	6	3	3
TOTAL	**6**	**3**	**3**

4.5.4.4 Impôts sur les Bénéfices

L'établissement français de Covivio est soumis au régime SIIC ; au titre de 2024, le résultat fiscal taxable est une perte de – 7 699 880.32 €

Par conséquent, il n'y a pas d'impôt sur les sociétés dû au titre de 2024.

Un crédit d'impôt mécénat au titre de 2024 a été constaté dans les comptes pour un montant de 144 705 euros.

Un crédit d'impôt famille au titre de 2024 a été constaté dans les comptes pour un montant de 27 194 euros.

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 2e 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.

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 SIIQ) et est assujetti à l'impôt sur les sociétés immobilières en Italie au taux de 20% depuis 2019.

4.5.4.5 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Au 31.12.2023, Covivio avait un déficit fiscal reportable de 279 179 830 €.

Au titre de l'exercice 2024, le montant des déficits est de 7 699 880 €

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève désormais à 286 879 710 €.

4.5.4.6 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 31 327 €, 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.

4.5.5 Engagements hors bilan

4.5.5.1. Engagements donnés

Engagements hors bilan donnés (en M€)	Échéance	31/12/2024	31-déc. 23
Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)		**46,8**	**78,5**
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		**22,7**	**45,2**
Travaux restants à engager immeubles en développement		17,2	43,2
Cautions bancaires et autres garanties données		5,5	2,0
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		**0,1**	**1,3**
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"		0,1	1,3
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		**24,0**	**32,0**
Garanties locatives sur actifs vendus		0,8	1,9
Promesses de ventes d'actifs données (1)		23,2	30,1

(1) Promesse de vente.

- Conformément à son statut de SIIC, le Groupe a des obligations spécifiques décrites en paragraphe 4.2.1.6.7.1
- Selon les plans d'actions gratuites en cours d'attribution (cf. 4.2.7.2), la société Covivio s'engage à livrer (par acquisition) 617 273 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.

4.5.5.1.1 Instruments Financiers

Covivio est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêts sur ses emprunts à taux variable qui permettent de financer la politique d'investissement et le maintien de la liquidité financière. La politique de gestion du risque de taux d'intérêts de la société a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêts sur le résultat et les flux de trésorerie et de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, Covivio utilise des produits dérivés (principalement des *swaps* et des tunnels) pour couvrir le risque de taux d'intérêts.

Les emprunts à taux variable ou variabilisés par des *swaps* contractés par Covivio sont couverts par des contrats de swap de taux. Les charges et produits relatifs à ces opérations sont inscrits au *prorata temporis* au compte de résultat.

La juste valeur nette de ces instruments financiers est détaillée ci-après et n'est pas provisionnée dans les comptes car ils sont qualifiés de couverture.

Les engagements sur instruments financiers à terme de taux d'intérêt sont présentés de la façon suivante :

- pour les opérations fermes, les montants sont portés pour la valeur nominale des contrats
- pour les opérations conditionnelles, les montants sont portés pour la valeur nominale de l'instrument sous-jacent.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en K€)	Juste valeur nette (en K€)
31/12/2018	30/06/2028	*swap*	ING	0,83%	50 000	2 166
15/01/2020	15/01/2027	*swap*	SG	Euribor 3M+1,10%	550 000	- 8 529
15/01/2020	15/01/2030	*swap*	SG	0,45%	400 000	37 014
15/01/2020	15/01/2031	*swap*	CACIB	0,84%	75 000	5 781
15/04/2020	15/01/2032	*swap*	LCL	1,04%	70 000	5 405
15/01/2020	15/01/2031	*swap*	SG	1,18%	150 000	8 603
23/06/2020	23/06/2027	*swap*	SG	Euribor 3M+0,0660%	100 000	- 5 547
23/06/2020	24/06/2030	*swap*	CACIB	Euribor 3M+0,0685%	250 000	- 30 694
15/01/2021	15/01/2032	*swap*	CACIB	Euribor 3M+0,88%	200 000	17 539
17/01/2022	17/01/2033	*swap*	NATIXIS	Euribor 3M+0,875%	130 000	17 365
17/01/2022	17/01/2032	*swap*	ING	Euribor 3M+0,885%	100 000	11 965
17/01/2022	15/01/2032	*swap*	CACIB	Euribor 3M+0,83%	100 000	12 164
17/01/2022	17/01/2033	*swap*	LCL	Euribor 3M+0,838%	100 000	13 523
17/01/2022	17/01/2028	*swap*	SG	0,41%	550 000	- 27 042
31/03/2022	15/01/2032	*swap*	NATIXIS	1,11%	75 000	5 446
31/03/2022	15/01/2032	*swap*	CIC	1,16%	100 000	6 925
18/04/2028	15/04/2032	*swap*	CACIB	2,14%	150 000	1 008
15/10/2024	05/06/2032	*swap*	NATIXIS	2,84%	100 000	3 812
15/10/2024	05/06/2032	*swap*	CACIB	2,83%	200 000	7 549
15/10/2024	15/10/2029	*swap*	SG	2,74%	200 000	4 898
15/01/2030	15/07/2034	*swap*	CIC	2,28%	150 000	942
15/10/2025	15/10/2035	*swap*	CIC	2,22%	100 000	863

4.5.5.1.2 Les *caps* et *floors*

Dans le cadre de sa politique de gestion de taux, COVIVIO est amené à contracter des instruments de type cap et floors

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en K€)	Juste valeur (en K€)
17/01/2028	15/01/2032	C. SWAPTION	LCL	Euribor 3M	70 000	- 3 527
15/01/2032	16/01/2034	V – P SWAPTION	CACIB	Euribor 3M	200 000	- 770
15/04/2032	17/04/2034	V – P SWAPTION	CACIB	Euribor 3M	150 000	- 1 649
17/07/2034	15/07/2036	V – P SWAPTION	CIC	Euribor 3M	150 000	- 1 830
15/10/2025	15/10/2035	A – P SWAPTION	NATIXIS	Euribor 3M	100 000	2 344
15/10/2025	15/10/2035	V – P SWAPTION	NATIXIS	Euribor 3M	100 000	- 778
Établissement Italien						
Néant						

4.5.5.2 Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus (en M€)	Échéance	31/12/2024	31-déc. 23
Engagements liés au financement		**1 565,0**	**1 465,0**
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)	2025 à 2035	1 565,0	1 465,0
Engagements liés aux activités opérationnelles		**434,6**	**430,9**
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité "loyers à percevoir"		380,1	377,0
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		31,3	23,8
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		23,2	30,1

4.5.6 Renseignements divers

4.5.6.1 Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice

Covivio France	2024	Covivio Italie	2024	Total 2024	2023
Cadres	152	Cadres	7	159	153
Agents de maîtrise	13	Agents de maîtrise	24	37	36
Employés		Employés	51	51	49
TOTAL HORS APPRENTIS	**165**	**TOTAL HORS APPRENTIS**	**82**	**247**	**238**
Apprentis – Contrats Pro	23	Apprentis – Contrats Pro	0	23	21
TOTAL FRANCE	**188**	**TOTAL ITALIE**	**82**	**270**	**259**

L'effectif moyen de la société au titre de 2024 s'élève à 184,57 en France et 80,90 en Italie.

4.5.6.2 Rémunération des organes d'administration et de gestion

4.5.6.2.1 Rémunération des membres du conseil

Les membres du conseil de Covivio ont perçu une rémunération de 614 926 € en 2024 contre 581 403 € en 2023.

4.5.6.2.2 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 2 637 K€ au titre de leur fonction hors valorisation des actions gratuites.

Les membres de la Direction Générale ne bénéficient pas d'avantages postérieurs à l'emploi, hormis le versement d'une indemnité décrite ci-après :

En cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants, sous réserve du respect des conditions de performances :

- Christophe KULLMANN (Directeur Général) : l'indemnité sera égale à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentée d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté plafonnée à 24 mois de rémunération, soumise à deux conditions :

1. La première liée à l'ANR
2. La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel.

- Olivier ESTEVE : l'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 plafonnée à 24 mois de rémunération, soumise à deux conditions :

1. La première liée à l'ANR
2. La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel.

Par ailleurs, il a été alloué aux dirigeants de toutes les filiales du groupe sur l'exercice 2024, 80 643 actions gratuites (dont 71 643 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2027. Le solde de ces actions s'élève à 80 643 actions au 31 décembre 2024.

4.5.6.3 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.

4.5.6.4 Informations sur les postes avec les entreprises liées 2024

Le tableau ci-dessous comprend l'ensemble des transactions avec les parties liées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, y compris les transactions réalisées avec les filiales détenues à 100%.

(En milliers d'euros)	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	
Participations	5 609 492
Créances rattachées à des participations	100 000
Prêts	1 564 216
Créances clients et comptes rattachés	60 315
Autres créances	
Emprunts et dettes financières divers LT	3 978
Emprunts et dettes financières divers CT	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	563
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	217 703
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	39
Autres dettes	110
Produits de participations	300 744
Autres produits financiers	45 267
Charges financières	- 29 157

4.5.6.5. Actions Gratuites

En 2024, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio pour un total de 196 148 actions.

Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

	2024							
	Mandataires sociaux avec condition de performance (1)	Mandataires sociaux – avec condition de performance (2)	Mandataires sociaux – avec condition de performance (3)	Mandataires sociaux et/ou salariés sans condition de performance	Mandataires sociaux avec condition de performance (1)	Mandataires sociaux – avec condition de performance (2)	Mandataires sociaux – avec condition de performance (3)	Mandataires sociaux et/ou salariés sans condition de performance
Date d'attribution	15-févr.- 24	15-févr.- 24	15-févr.- 24	15-févr.- 24	21-nov.- 24	21-nov.- 24	21-nov.- 24	21-nov.- 24
Nombre d'actions attribuées	21 493	14 329	35 821	9 000	5 550	3 700	9 250	97 005
Cours de l'action à la date d'attribution	41,60 €	41,60 €	41,60 €	41,60 €	50,60 €	50,60 €	50,60 €	50,60 €
Période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans	3 ans	4 ans	4 ans	4 ans	3 ans
Période d'incessibilité								
Dividende 2024 par action	3,30	3,30	3,30	3,30	3,50	3,50	3,50	3,50
Dividende 2025 par action	3,54	3,54	3,54	3,54	3,50	3,50	3,50	3,50
Dividende 2026 par action	3,48	3,48	3,48	3,48	3,52	3,52	3,52	3,52
Dividende 2027 par action					3,52	3,52	3,52	
Valeur de l'action gratuite	31,66 €	31,66 €	31,66 €	31,66 €	37,22 €	37,22 €	37,22 €	40,45 €
Valeur de l'avantage	7,56 €	6,81 €	20,37 €	25,47 €	7,46 €	6,58 €	19,11 €	29,00 €

(1) Périmètre 1

(2) Périmètre 2

(3) Périmètre 3

Au 31/12/24, le nombre d'actions gratuites attribuées et non encore définitivement acquises est de 617 273 actions.

4.5.6.6 Filiales et participations

Filiales et participations au 31 décembre 2024 (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	Valeur comptable des titres détenus nette
I. Renseignements détaillés					
A. Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)					
1) Activités immobilières					
a) Locative					
FDR7	3	822	100,00	825	825
SAS Technical	102 026	104 898	100,00	358 640	358 640
SCI Atlantis	2	7 147	100,00	28 429	28 429
SCI Iméfa 127	81 788	0	100,00	103 476	103 476
Latécoëre	4 714	- 24 338	50,10	30 851	30 851
SCI du 32 avenue P Grenier	157	6 717	100,00	20 610	20 610
SCI du 40 rue JJ Rousseau	24	- 1	100,00	12	12
SCI du 3 place Chaussy	15	0	100,00	234	234
SARL BGA Transactions	50	- 3 695	100,00	3 210	3 210
SCI du 9 rue des Cuirassiers	85	- 21 815	50,10	5 693	3 212
SCI du 15 rue des Cuirassiers	159	- 5 641	50,10	1 072	1 072
SCI du 10B ET 11 A 13 allée des Tanneurs	32	1 346	100,00	1 441	1 441
SCI du 125 avenue du Brancolar	25	- 824	100,00	7	7
SARL du 106-110 rue des Troënes	9	180	100,00	1 609	1 609
SCI du 20 avenue Victor Hugo	12	- 1 054	100,00	3	0
SNC Palmer Plage	4 811	12 859	100,00	1 917	1 917
SCI Dual Center	1 352	1 157	100,00	1 500	1 500
SNC Telimob Paris	1 178	18 188	100,00	10 298	10 298
SNC Telimob Nord	525	- 75	100,00	11 103	422
SNC Telimob Rhones Alpes	612	541	100,00	10 896	10 896
SNC Telimob Sud Ouest	54	- 277	100,00	5 037	432
SNC Telimob PACA Tupée le 01/10/2024					
Office CB 21	330 447	8 349	75,00	247 695	149 871
SCI Lenovilla	8	9 994	50,10	34 287	34 287
SCI Latécoëre 2	2	- 13 965	50,10	1	1
SCI Meudon SAulnier	1	- 20 544	99,90	1	0
SCI Charenton Tuppée le 30/06/2024					0
SCI Avenue de la Marne	50	942	100,00	50	50
Omega B	26 928	- 13 375	100,00	38 983	38 983
SCI Rueil B2	1	- 19 676	99,90	11	0
SNC WELLIO	2	- 2 024	99,90	20 001	0
SCI Cité Numérique	1	- 733	99,90	1	1
SCI Danton Numérique	1	- 13 752	99,90	1	0
SCI N2 BATIGNOLLES	6	4 312	50,00	10 314	8 552
SAS 6 rue Fructidor	4 795	- 9 397	50,10	24 787	0
SCI Terres neuves	1	- 682	99,90	1	0
SCI de la Louisiane	1	- 3 537	99,90	1	0
SCI Meudon Juin	1	- 13 592	99,90	1	1

Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
1 276		387	218	242	
		43 792	24 031	24 000	
35 890		318	- 3 373		
		9 210	6 017	4 640	
2 278		21 008	7 591		
12 100		2 822	1 157		
5 900		1 378	1 050	895	
4 194		843	15	824	
4 610		2 729	5 873	8 296	
40 726		10 174	- 2 661		
		3 895	- 185		
7 500		1 920	879		
11 430		- 12	- 630		
1 209		0	- 155		
2 951		31	- 565		
28 046		3 057	- 3 977		
2 200		585	412	500	
		3 070	2 267	2 000	
		0	- 28		
		881	1 339	551	
1 590		113	- 109		
		0	2 055		
10 172		0	- 352	5 155	
9 937		17 931	9 828	4 229	
58 196		6 147	- 4 900		
23 146		151	4 135		
		18	0		
79 400		10 345	5 581		
121 049		3 408	- 5 557		
79 278		3 538	- 2 712		
7 389		28 307	- 2 834		
30 302		3 405	661		
124 916		5 039	- 1 032		
72 269		5 224	- 1 116		
105 110		5 863	- 21 010		
794		0	- 201		
4 328		0	- 24		
45 700		5 427	7 919		

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
b) Sociétés étrangères					**0**
Covivio 7 Spa	520	8 541	100,00	17 654	12 816
Central Sicaf	50 007	621 437	51,00	334 730	327 008
Covivio Immobiliare 9 SpA	120	62 303	100,00	65 554	53 257
SAS Covivio Alexanderplatz	20 418	218 393	55,00	141 214	112 231
Covivio Dev Strading ex Ativita Immobiliri 2	10	10 816	100,00	10 226	10 226
Zabarella 2023 Srl ex Covivio Ativita Immobiliri 3	14	20 971	64,74	13 876	13 876
Covivio Development Italy SpA SIINQ	50	425 681	100,00	391 444	391 444
Covivio Attivita Immobiliari 4	10	129 839	100,00	132 067	132 067
Covivio Attivita Immobiliari 5	10	18	100,00	30	26
Covivio Attivita Immobiliari 6	10	0	100,00	10	10
c) Marchand de biens					
SARL GFR Ravinelle	952	1 016	99,98	1 734	1 734
d) Promotion immobilière					**0**
Latepromo	1	111	99,90	1	1
SNC Bordeaux lac	1	- 1 254	99,90	1	0
SNC Sucy parc Tuppée le 09/09/2024					0
SNC Gambetta le Raincy	1	- 645	99,90	1	0
SCI du 21 rue jean Goujon	1	- 4 186	99,90	1	1
SNC Villouvette Saint Germain	1	476	99,90	1	1
SNC Normandie Niemen Bobigny	1	- 129	99,90	1	0
SNC Meudon Bellevue	1	328	99,90	1	1
SNC Valence Victor Hugo	1	- 92	99,90	1	1
SNC Nantes Talensac	1	- 344	99,90	1	1
SNC Marignane Saint Pierre	1	- 143	99,90	1	1
SNC N2 Batrignolles Promo	10	386	50,00	164	36
SNC Fructipromo	1	48	99,90	1	1
SNC Jean Jacques BOSC	1	- 43	99,90	1	0
SNC André Lavignolle	1	- 230	99,90	1	1
SCCV Chartres avenue de Sully	2	- 200	99,90	2	2
SCCV Bobigny Le 9e Art	2	0	60,00	1	1
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	1	0	50,00	1	1
SNC Saint Germain Hennemont	1	193	99,90	1	1
SNC Antony avenue de Gaulle	1	- 584	99,90	1	1
SNC Aix en Provence Cézanne	1	- 28	99,90	1	0
SAS HOTEL N2	369	2 327	100,00	1 851	1 851
SNC Boulogne Jean Bouveri	1	0	99,90	1	1
SNC Anjou Promo	1	43	99,90	1	1
SCCV Rueil Lesseps	1	0	50,00	1	1
2) Activité parking					**0**
Trinité	1 428	7 254	100,00	10 898	10 898

Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
		0	3 756		
		111 355	30 951	940	
		4 815	1 710		
48 135		26	- 3 683		
		0	- 643		
		0	11		
5 041		15 968	12 122	7 281	
28		0	- 19		
		0	- 2		
		0	0		
		0	68		
		0	458	17 782	
		0	136		
		650	0		
797		0	- 108		
168 155		9 991	6 162		
		97	- 215		
2 075		1 107	- 51		
		0	7		
1 043		0	- 56		
2 196		0	- 122		
163		0	- 17		
		101	- 324	240	
		0	117	4 695	
483		0	- 9		
32 238		34 877	3 271		
		164	285		
1 692		5 463	- 1 726		
1 150		32 395	5 495		
		3 102	394	1 099	
		6 958	2 330	2 597	
113		361	- 82		
1 072		7 193	500		
5		0	0		
		19 917	2 336	1 199	
328		0	1		
		1 461	- 86		

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	Valeur comptable des titres détenus nette
3) Activité prestations					**0**
SNC Covivio Property	12 373	- 5 073	100,00	28 415	5 471
Covivio Développement	200	- 3 070	100,00	1 852	0
Covivio Hotels Gestion	37	4	100,00	37	37
Foncière Margaux	0	11	100,00	60	1
Covivio2	12 927	- 10 627	100,00	12 927	12 329
Euromarseille 1	8 501	6 790	50,00	8 587	8 587
Euromarseille 2	3 501	- 1 485	50,00	3 564	3 564
Covivio Sgp	592	2 396	100,00	1 395	1 395
Covivio Hotel SCA	592 566	1 546 646	52,52	1 612 504	1 612 504
Télimob Paris SARL Tuppée le 11/05/2024					0
Covivio Participations	1	11	100,00	1	1
FDR PROPTECH Tuppée le 16/05/2024					0
Covivio Holding Gmbh	25	1 156 501	100,00	1 021 043	1 021 043
Covivio Office GmbH	25	674 890	100,00	678 759	379 050
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)					**0**
1) Activités immobilières					**0**
a) Locative					**0**
Cœur d'Orly Promotion	37	- 1	50,00	19	18
II. Renseignements globaux sur les autres titres					
A. Filiales non reprises au paragraphe 1					
a) Filiales Françaises (ensemble)					
b) Filiales Étrangères (ensemble)					
B. Participations non reprises au paragraphe 1					
a) Dans les Sociétés Françaises					
(Oséo/Finantex/MRDIC/FNAIM)				7	7
b) Dans les Sociétés Étrangères					
III. Renseignements globaux sur les titres					
A. Filiales I+II					
a) Filiales Françaises (ensemble)	1 193 359	1 548 362		2 657 007	2 469 263
b) Filiales Étrangères (ensemble)	71 219	3 329 390		2 806 606	2 453 053
B. Participations I+II					
a) Dans les Sociétés Françaises	37	- 1		19	18
b) Dans les Sociétés Étrangères	0	0		0	0

Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
		9 245	- 1 829		
157		10 372	- 290		
		2 070	1 626	1 111	
3		0	- 10		
26 969		0	- 578		
2 953		0	583	2 000	
19 143		0	289		
		1 137	231		
		67 672	233 215	84 468	
		0	0	1 000	
		0	3		
		0	0		
135 000		3	96 212	100 000	
		5 600	- 1 328		
281		0	- 1		
			-1 908	332	
1 194 623	0	415 337	281 611	167 523	
188 203	0	137 767	139 087	108 221	
281	0	0	- 1	0	
0	0	0	- 1 908	332	

4.5.6.7 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.

4.5.6.8 Évènements post clôture

Pas d'évènements post clôture

4.5.6.9 Résultats de la société des 5 derniers exercices

en euros	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
I – Capital en fin d'exercice					
a. Capital social	283 632 696	283 946 073	284 358 288	303 019 167	334 870 404
b. Nombre des actions ordinaires existantes	94 544 232	94 648 691	94 786 096	101 006 389	111 623 468
c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes	-				
d. Nombre maximal d'actions futures à créer	0				
d1. Par conversion d'obligations	0				
d2. Par exercice de droits de souscription	493 337	593 884	560 932	596 894	617 273
II – Opérations et résultats de l'exercice					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	162 448 070	148 056 160	138 141 441	154 382 455	135 544 716
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	432 491 376	430 333 009	394 331 981	415 178 197	258 049 344
c. Impôts sur les bénéfices	- 43 444	10 769 841	245 042	3 887 580	- 656 145
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	318 811 426	287 595 138	282 953 806	- 8 417 362	82 244 821
f. Résultat distribué	340 359 235	354 932 591	355 447 860	333 321 084	390 682 138
III – Résultat par action					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	4,57	4,43	4,16	4,07	2,32
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	3,37	3,04	2,99	- 0,08	0,74
c. Dividende attribué à chaque action	3,60	3,75	3,75	3,30	3,50
IV – Personnel					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	252	253	264	262	265
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	23 513 951	26 386 666	32 455 632	31 087 501	33 798 310
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité Sociale, Œuvres Sociales, etc.)	10 053 554	9 669 575	10 573 640	10 116 003	11 273 786

4.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société Covivio,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation des titres de participation, des créances rattachées et des provisions pour risques éventuels liées aux titres de participation

Risque identifié

Au 31 décembre 2024, les titres de participation et les créances rattachées ont été inscrits au bilan pour une valeur nette de 5 022M€, soit 59 % du total de l'actif. Comme indiqué dans la note 4.5.2.3 « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2024, les titres de participation et les créances rattachées sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport sous déduction, le cas échéant, des dépréciations nécessaires pour les ramener à leur valeur d'utilité.

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'ANR EPRA NDV (Actif Net Réévalué – European Public Real Estate Association Net Disposal Value) publié.

A la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition des titres est comparée à leur valeur d'inventaire. La plus faible de ces valeurs est retenue au bilan. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'utilité pour la société.

Comme indiqué dans la note 4.5.2.6 « Provisions pour risques et charges » de l'annexe aux comptes annuels, une provision pour risques liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à la filiale ont été dépréciés.

Compte tenu du montant des titres de participation et des créances rattachées au bilan et de la sensibilité de leur évaluation aux hypothèses retenues, notamment s'agissant de l'estimation des plus-values latentes, nous avons considéré leur évaluation et celle des provisions pour risques éventuels liées comme un point clé de l'audit.

Notre réponse

Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation. Nos travaux ont notamment consisté à :

- apprécier la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées par votre société ainsi que les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation ;
- apprécier, par sondages, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité et notamment :
  - la concordance des capitaux propres retenus avec les comptes des entités valorisées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant ;
  - les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, principalement liés aux plus-values latentes sur les actifs immobiliers, au regard des valeurs d'expertise. Notre approche d'audit sur les valeurs d'expertise des actifs immobiliers est décrite dans le point clé de l'audit qui suit « Evaluation des actifs immobiliers ».
- examiner que pour la filiale cotée, votre société a retenu l'ANR EPRA NDV publié pour apprécier la valeur d'utilité ;
- analyser le niveau de dépréciation retenu au titre des pertes de valeur des titres de participation et des créances rattachées par rapprochement de l'actif net réévalué à la valeur nette comptable ;
- apprécier la nécessité de comptabiliser une provision pour risques 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 ;
- apprécier le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes annuels.

Évaluation des actifs immobiliers	
Risque identifié	**Notre réponse**
Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2024 une valeur nette de 1 353 M€ au regard d'un total bilan de 8 562 M€. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par la société. 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 4.5.2.2 « 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 éventuelles dépréciations sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droits), calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable des immeubles. L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par la société. Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées.	Nos travaux ont notamment consisté à : • prendre connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers ainsi que des contrôles mis en œuvre par votre société ; • apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers compte tenu de leur adhésion à la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ; • apprécier l'indépendance des experts immobiliers au regard des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre société ; • prendre connaissance des instructions écrites données par votre société aux experts immobiliers détaillant la nature de leurs diligences, ainsi que l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations qui leur sont transmises ; • analyser, par sondages, les informations transmises par la direction financière aux experts immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement qui servent de base à la détermination de la valeur vénale des actifs immobiliers ; • apprécier les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement et les données locatives, en les comparant à des données externes et à des études de marché publiées ; • nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos spécialistes en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ; • examiner, par sondages, la comptabilisation d'une dépréciation lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à au moins 150 K€ de la valeur nette comptable ou lorsque cet écart est inférieur à 150 K€ pendant plus de 2 années consécutives, et l'application des critères présentés dans la note 4.5.2.2 de l'annexe aux comptes annuels ; • recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de votre société ; • apprécier le caractère approprié des informations afférentes fournies dans les notes de l'annexe aux comptes annuels.

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.441-6 du Code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du directeur général.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Covivio par vos assemblées générales du 17 avril 2024 pour le cabinet KPMG SA et du 24 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2024, le cabinet KPMG SA était dans la première année de sa mission et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la douzième 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.821-55 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.821-27 à L.821-34 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 19 mars 2025

KPMG SA	**ERNST & YOUNG et Autres**	
Sandie TZINMANN	Jean-Roch VARON	Pierre LEJEUNE
Associée	Associé	Associé

COVIVIO S.A. ÉTABLISSEMENT PERMANENT ITALIE

4.7 Extrait du Rapport économique et patrimonial pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

4.7.1 Bilan au 31 décembre 2024 456
4.7.1.1 Actif 456
4.7.1.2 Passif 458
4.7.2 Compte de résultat pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 460
4.7.3 Extrait de la note annexe 462
4.7.3.1 Principaux évènements de l'exercice 462
4.7.3.2 Informations sur le régime spécial en vertu de l'article 1, paragraphe 141-bis, loi 296 de 2006 463
4.7.4 Capitaux propres (fonds de dotation) 468
4.7.5 Tableaux et précisions de certains postes patrimoniaux et économiques 470
4.7.5.1 Données patrimoniales 470
4.7.5.2 Actif circulant 474
4.7.5.3 Comptes de régularisation 476
4.7.5.4 Données économiques 477
4.7.5.5 Ajustements de la valeur des actifs financiers : Réévaluations 479
4.7.5.6 Impôts 479

4.7.1 Bilan au 31 décembre 2024

4.7.1.1 Actif

(En euros)	31/12/2024	31/12/2023
A) Créances envers les actionnaires pour des paiements encore dus	**-**	**-**
Créances envers les actionnaires pour des paiements encore dus a)	-	-
B) Immobilisations		
I Immobilisations incorporelles :		
4) Concessions, licences, marques et droits connexes	4 462 259	4 648 323
Total I	**4 462 259**	**4 648 323**
II Immobilisations corporelles		
1) Terrains et constructions		
• immeubles d'investissement	1 014 466 431	1 070 126 651
• immeubles en phase de développement	106 051 635	81 761 104
• immeubles d'équipement	9 729 636	9 888 222
4) Autres biens	1 079 527	761 970
5) Immobilisations en cours et acomptes		
• travaux en cours sur des immeubles d'investissement et de développement	3 081 530	17 555 201
• acomptes	600 000	3 560 000
Total II	**1 135 008 759**	**1 183 653 148**
III Immobilisations financières		
1) Participations dans :		
a) des sociétés contrôlées	838 178 918	919 611 405
b) des sociétés affiliées	55 015 378	50 477 419
d-*bis*) d'autres sociétés	3 748 286	4 078 252
Total 1)	**896 942 582**	**974 167 076**
2) Créances :		
a) envers les sociétés contrôlées	1 076 905	13 997 703
Total 2)	**1 076 905**	**13 997 703**
4) Instruments financiers dérivés actifs	-	-
Total 4)	**-**	**-**
Total III	**898 019 487**	**988 164 779**
TOTAL IMMOBILISATIONS B)	**2 037 490 505**	**2 176 466 250**

(En euros)	31/12/2024	31/12/2023
C) Actif circulant		
I Stocks :		
6) Terrains et constructions :		
• immeubles achetés en vue de revente	-	-
• immeubles pour location en phase de cession	23 000 000	29 935 510
Total I	**23 000 000**	**29 935 510**
II Créances :		
1) Commerciales :		
• dues dans les 12 mois	6 775 238	1 372 669
• dues au-delà de 12 mois	13 744 093	14 598 721
Total 1)	**20 519 331**	**15 971 390**
2) Détenues sur les sociétés contrôlées :		
• dues dans les 12 mois	2 916 116	2 337 454
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 2)	**2 916 116**	**2 337 454**
3) Détenues sur les sociétés affiliées :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 3)	**-**	**-**
5-*bis)* Créances fiscales :		
• dues dans les 12 mois	255 658	1 361 609
• dues au-delà de 12 mois	116 659	116 659
Total 5-*bis)*	**372 317**	**1 478 268**
5-ter) Impôts constatés d'avance :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	40 524 032	42 844 227
TOTAL 5-*TER)*	**40 524 032**	**42 844 227**
5-quater) Vis-à-vis d'autres entités :		
• dues dans les 12 mois	318 720	402 172
• dues au-delà de 12 mois	18 000	18 000
Total 5-quater)	**336 720**	**420 172**
Total II	**64 668 516**	**63 051 511**
III Actifs financiers qui ne constituent pas d'immobilisations :		
1) Participations dans des sociétés contrôlées	132 066 677	-
7) Actifs financiers vis-à-vis des sociétés contrôlées pour la gestion centralisée de la trésorerie	5 068 176	10 436 933
Total III	**137 134 853**	**10 436 933**
IV Trésorerie :		
1) Dépôts bancaires et postaux	7 257 683	1 458 621
Total IV	**7 257 683**	**1 458 621**
TOTAL ACTIF CIRCULANT C)	**232 061 052**	**104 882 575**
D) Comptes de régularisation	**1 124 589**	**1 298 541**
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION D)	**1 124 589**	**1 298 541**
TOTAL ACTIF (A + B + C + D)	**2 270 676 146**	**2 282 647 366**

4.7.1.2 Passif

(En euros)	31/12/2024	31/12/2023
A) Fonds de dotation (capitaux propres)		
III Réserves de réévaluation	**1 118 719 081**	**1 118 719 081**
VI Autres réserves	**774 729 726**	**534 646 908**
VII Réserve pour opérations de couverture des flux financiers attendus	**-**	**-**
IX Bénéfice (perte) de l'exercice	**- 2 023 562**	**- 59 348 111**
TOTAL FONDS DE DOTATION A)	**1 891 425 245**	**1 594 017 878**
B) Provisions pour risques et charges		
2) Pour impôts, même différés		
a) impôts	2 900	2 900
b) impôts différés	14 150 056	14 220 573
Total 2)	**14 152 956**	**14 223 473**
3) Instruments financiers dérivés passifs	-	-
Total 3)	**-**	**-**
4) Autres	844 918	1 423 721
Total 4)	**844 918**	**1 423 721**
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES B)	**14 997 874**	**15 647 194**
C) Indemnités de fin de contrat d'emploi salarié	**131 388**	**129 036**
D) Dettes		
1) Obligations :		
• dues dans les 12 mois	-	299 538 715
• dues au-delà de 12 mois	298 705 435	298 296 583
Total 1)	**298 705 435**	**597 835 298**
2) Obligations convertibles :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 2)	**-**	**-**
4) Dettes envers les banques :		
• dues dans les 12 mois	-	-
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 4)	**-**	**-**

(En euros)	31/12/2024	31/12/2023
6) acomptes		
• dues dans les 12 mois	-	565 000
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 6)	**-**	**565 000**
7) dettes fournisseurs :		
• dues dans les 12 mois	15 645 115	13 360 881
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 7)	**15 645 115**	**13 360 881**
9) Dettes envers les sociétés contrôlées :		
• dues dans les 12 mois	29 282 949	40 582 887
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 9)	**29 282 949**	**40 582 887**
12) Dettes fiscales :		
• dues dans les 12 mois	1 946 744	4 232 678
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 12)	**1 946 744**	**4 232 678**
13) Dettes rattachées aux organismes de prévoyance et de sécurité sociale :		
• dues dans les 12 mois	239 866	245 841
• dues au-delà de 12 mois	-	-
Total 13)	**239 866**	**245 841**
14) Autres dettes :		
• dues dans les 12 mois	8 188 567	5 059 375
• dues au-delà de 12 mois	3 710 566	3 444 090
Total 14)	**11 899 133**	**8 503 465**
TOTAL DETTES D)	**357 719 242**	**665 326 050**
E) Comptes de régularisation	**6 402 397**	**7 527 208**
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION E)	**6 402 397**	**7 527 208**
TOTAL PASSIF (A+B+C+D+E)	**2 270 676 146**	**2 282 647 366**

4.7.2 Compte de résultat pour l'exercice clos le 31 décembre 2024

(En euros)	31/12/2024	31/12/2023
A) Valeur de la production		
1) Revenus des ventes et des services		
a) revenus locatifs	59 307 893	59 480 988
b) revenus des services	3 406 905	2 707 566
c) revenus des ventes d'immeubles achetés en vue de revente	1 000	14 000 000
Total 1)	**62 715 798**	**76 188 554**
5) Autres produits et revenus		
a) plus-values découlant de la vente d'immobilisations	1 045 006	2 888 646
b) reprises de valeur des propriétés	1 348 788	2 863 905
c) actifs contingents et inexistants	5 056 649	2 833 069
d) produits et revenus de la gestion non caractéristique, de nature non financière	5 212 389	5 875 782
Total 5)	**12 662 832**	**14 461 402**
TOTAL VALEUR DE LA PRODUCTION A)	**75 378 630**	**90 649 956**
B) Coûts de production		
6) Pour les matières premières, les fournitures, les consommables et les marchandises	-	- 32 438
7) Pour les services	- 15 332 938	- 18 817 848
8) Pour la jouissance de biens de tiers	- 646 277	- 630 908
9) Pour le personnel :		
a) traitements et salaires	- 6 305 318	- 5 146 901
b) cotisations de sécurité sociale	- 1 719 041	- 1 454 339
c) indemnité de départ	- 403 748	- 384 121
e) autres coûts	- 87 252	- 55 425
Total 9)	**- 8 515 359**	**- 7 040 786**
10) Amortissements et dépréciations :		
a) amortissement des immobilisations incorporelles	- 533 955	- 251 417
b) amortissement des immobilisations corporelles	- 24 655 226	- 29 828 226
c) autres dépréciations des immobilisations	- 13 876 118	- 69 006 336
d) dépréciations des créances comprises dans l'actif circulant et de la trésorerie	- 2 329 427	- 1 625 667
Total 10)	**- 41 394 726**	**- 100 711 646**
11) Variations des stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises		
a) variation des stocks due aux ventes	-	- 13 832 438
b) variation des stocks due aux coûts incitatifs	-	32 438
Total 11)	**-**	**- 13 800 000**
12) Provisions pour risques	- 50 000	- 215 000
14) Autres charges de gestion	- 8 557 236	- 9 454 802
TOTAL DES COÛTS DE LA PRODUCTION B)	**- 74 496 536**	**- 150 703 428**
DIFFÉRENCE ENTRE LA VALEUR ET LES COÛTS DE PRODUCTION (A + B)	**882 094**	**- 60 053 472**

(En euros)	31/12/2024	31/12/2023
C) Produits et charges financiers		
15) Produits de participation		
a) dans des sociétés contrôlées et affiliées	33 223 022	50 095 310
b) dans des sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle	-	899
c) dans d'autres sociétés	332 244	156 420
Total 15)	**33 555 266**	**50 252 629**
16) Autres produits financiers :		
d) produits différents des précédents :		
• de sociétés contrôlées	1 030 141	566 583
• d'autres entités	453 202	36 848
Total 16)	**1 483 343**	**603 431**
17) Intérêts et autres charges financières :		
• vis-à-vis des sociétés exerçant le contrôle	- 18 721 000	- 9 935 000
• vis-à-vis des sociétés contrôlées	- 1 749 795	- 884 180
• vis-à-vis des banques pour prêts hypothécaires	-	-
• vis-à-vis d'autres entités	- 11 927 502	- 12 965 827
Total 17)	**- 32 398 297**	**- 23 785 007**
17-*bis)* Profit (perte) sur les taux de change	- 76	206
TOTAL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS (15+16+17+17*BIS*) C)	**2 640 236**	**27 071 259**
D) Ajustements de la valeur des actifs financiers		
18) Réévaluations :		
a) de participations	19 926 528	2 134 012
b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	-	-
d) d'instruments financiers dérivés	-	-
Total 18)	**19 926 528**	**2 134 012**
19) Dépréciations :		
a) de participations	- 23 621 495	- 32 227 392
b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	-	-
c) de titres inclus dans l'actif circulant qui ne constituent pas des participations	-	-
d) d'instruments financiers dérivés	-	-
Total 19)	**- 23 621 495**	**- 32 227 392**
TOTAL AJUSTEMENTS DE LA VALEUR DES ACTIFS FINANCIERS (18+19) D)	**- 3 694 967**	**- 30 093 380**
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS (A + B +/- C +/- D)	**- 172 637**	**- 63 075 593**
20) Impôts sur le revenu de l'exercice :		
a) impôts courants	- 1 259 334	- 3 823 899
b) impôts différés	70 517	- 3 183 748
c) impôts constatés d'avance	- 2 320 195	9 834 003
d) produits découlant de la consolidation fiscale	1 658 087	901 126
Total 20)	**- 1 850 925**	**3 727 482**
21) bénéfice (perte) de l'exercice	- 2 023 562	- 59 348 111

4.7.3 Extrait de la note annexe

4.7.3.1 Principaux évènements de l'exercice

4.7.3.1.1 Activités de location immobilière

Dans le portefeuille à fin décembre 2024 se trouvent des biens immobiliers destinés à la location d'une valeur marchande de 1 283 924 K€ (1 146 600 K€ de valeur comptable) pour environ 230 000 m^2 de surface. À l'exclusion des *actifs* actuellement en cours de réhabilitation, le taux d'occupation est de 95,8% et les loyers annuels, à pleine capacité, s'élèvent à 62 226 K€.

En ce qui concerne les activités de commercialisation menées en 2024 sur les propriétés détenues dans le portefeuille à la fin de l'année, il convient de noter que sept nouveaux contrats de location ont été signés, pour une superficie d'environ 4 374 m^2, qui produiront 1 008 K€ de nouveaux revenus locatifs annuels à pleine capacité. Parmi ces contrats, deux ont pris effet après le 31 décembre 2024, pour une superficie d'environ 610 m^2 et 90 K€ de loyers annuels à pleine capacité.

En plus des nouveaux contrats, quatre contrats couvrant une superficie de 31 753 m^2 et générant 528 K€ de revenus locatifs à pleine capacité ont été renouvelés.

En outre, en 2024, trois nouveaux contrats de location signés au cours des années précédentes ont été activés, portant sur une superficie de 2 529 m^2, qui produiront un total de 537 K€ par an à pleine capacité.

4.7.3.1.2 Achats, ventes et redéveloppement de biens immobiliers

Au cours de l'année 2024, aucun bien immobilier n'a été acheté, tandis que les ventes ont été réalisées comme résumé ci-dessous :

- un bien immobilier classé dans le poste « Immobilisations corporelles – Terrains et constructions – Immeubles d'investissement ». La vente a été conclue pour un prix total de 16 500 K€, sachant que la valeur comptable du bien immobilier vendu (à la date de la vente) était de 16 233 K€ et les frais de courtage, de 165 K€
- deux biens immobiliers classés dans le poste de l'actif circulant « Stocks – Terrains et constructions – biens locatifs destinés à la vente ». Les ventes ont été conclues pour un prix total de 30 700 K€, sachant que la valeur comptable des biens immobiliers (à la date de la vente) était de 29 936 K€ et les frais de courtage et autres frais de vente pour un total de 652 K€.

Au 31 décembre 2024, un compromis de vente a été signé, correspondant à un immeuble d'une valeur comptable de 23 000 K€. La vente aura lieu à un prix correspondant à la valeur comptable, sans frais de courtage ni autres frais de vente.

Covivio Établissement permanent en Italie a un projet en cours pour l'ensemble du redéveloppement immobilier d'un actif situé à Milan à usage de bureaux, donc classé au bilan sous la rubrique « Terrains et constructions – Biens en phase de développement », avec une valeur au bilan au 31 décembre 2024 égale à 106 052 K€. L'investissement réalisé pour la seule année 2024 dans ce réaménagement était égal à 24 291 K€.

À noter enfin que les dépenses d'aménagements et de réaménagements mineurs réalisées en 2024 sur les autres biens immobiliers du portefeuille, classés sous le poste « Terrains et constructions – Biens d'investissement », s'élèvent à 20 986 K€.

4.7.3.1.3 Investissements en participations

Au 31 décembre 2024, Covivio Établissement permanent en Italie détenait des participations pour 1 029 009 K€ (974 167 K€ au 31 décembre 2023), dont 455 576 K€ dans des SIINQ (Sociétés d'investissement immobilier non cotées) et 359 525 K€ dans une Sicaf immobilière.

Au cours de l'année 2024, aucun achat de titres de participation n'a été réalisé, tandis qu'une vente d'une participation mineure a été réalisée dans une société affiliée pour une valeur comptable de 3 K€ et un prix de cession de 6 K€. Des compromis de vente ont également été signés pour la vente, sous réserve de propriété, de la participation majoritaire (avec l'option pour l'acheteur d'acquérir ultérieurement la participation restante) d'une société contrôlée, dont la valeur au bilan s'élève à 132 067 K€.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2024, des apports ont été effectués en faveur d'entreprises déjà détenues pour un montant total de 58 540 K€, dont :

i) 54 000 K€ en faveur d'une filiale de SIINQ, pour soutenir les besoins financiers pour la mise en œuvre d'importants projets de promotion immobilière à Milan, destinés à la construction d'immeubles de bureaux, consacrés principalement à des activités de location

ii) 4 530 K€ en faveur du véhicule d'investissement pour la finalisation, par l'intermédiaire d'une filiale, de l'acquisition d'une partie importante de la zone correspondant à l'ancienScalo di Porta Romana de Milan, qui sera utilisée pour le développement d'immeubles de bureaux

iii) 10 K€ pour la constitution d'une nouvelle société contrôlée.

En outre, en 2024, 33 555 K€ ont été reçus à titre des distributions par les sociétés détenues, se référant entièrement à l'immobilier SIIQ/Sicaf pour 33 221 K€. Ces distributions, qui se réfèrent en partie aux réserves de bénéfices et en partie aux réserves de capital, quelle que soit la nature de la réserve distribuée (et conformément aux dispositions de l'OCI 21, par. 58) ont été comptabilisées dans le Compte de résultat en tant que revenus de « dividendes ».

Suite aux distributions de réserves de capital, il a été jugé opportun en fin d'année d'enregistrer certaines dépréciations des participations concernées. En particulier, les dépréciations globales des titres de participation enregistrées au Compte de résultat 2024 s'élèvent à 23 621 K€. D'autre part, les reprises de valeur pour l'ajustement de dépréciations de titres de participations enregistrées au cours des exercices précédents s'élèvent à 19 926 K€.

4.7.3.1.4 Actifs financiers

En octobre, les obligations *senior* non garanties, négociées sur le marché réglementé de la bourse de Luxembourg (Luxembourg Stock Exchange), d'une valeur nominale totale de 300 000 K€ et d'une valeur unitaire de 100 K€, émises en 2017 (emprunt de sept ans) ont été remboursées. Elles prévoyaient le paiement d'un coupon annuel différé de 1,625%.

Le remboursement a été effectué grâce aux liquidités fournies à l'Établissement permanent en Italie par la « *casa madre* » (société mère).

4.7.3.1.5 Environnement économique général et impact pour Covivio S.A. – Établissement permanent en Italie

Conformément à ce qui a déjà été noté dans les états financiers des années précédentes, pour 2024 également, les effets macroéconomiques résultant des guerres en cours dans le contexte international, en termes de rendements locatifs, ont eu des effets limités pour Covivio et n'ont pas imposé de soutenir les *locataires* en leur accordant des remises importantes.

Toutefois, l'évolution de la conjoncture macroéconomique générale, et en particulier la variation de la courbe des taux d'intérêt, ont sensiblement affecté la valeur de marché du portefeuille immobilier, bien qu'elle reste largement supérieure à sa valeur comptable globale (les dépréciations nettes enregistrées sur certains immeubles en 2024 s'élèvent à 12 527 K€).

Sur la base des estimations de la fin de l'exercice 2024, la valeur de marché des biens immobiliers du portefeuille a enregistré une variation en données comparables (*like for like*) de - 1,44% en glissement annuel. Cette variation négative est principalement attribuable à l'augmentation significative du *taux plafond de sortie* utilisé dans les modèles d'évaluation, en raison de l'augmentation générale des taux d'intérêt, dont l'effet n'a été que partiellement compensé par l'augmentation prévue des loyers en raison de l'indexation sur l'inflation.

4.7.3.2 Informations sur le régime spécial en vertu de l'article 1, paragraphe 141-*bis*, loi 296 de 2006

Covivio S.A. (ci-après également dénommée « Covivio ») est une société immobilière de droit français, cotée à la bourse de Paris (Euronext) et soumise, en France, au régime des « *sociétés d'investissements immobiliers cotées* » (« Régime SIIC »), similaire, en ce qui concerne la réglementation de droit civil et fiscale, au régime prévu en Italie pour les « società di investimento immobiliare quotate » (« Régime SIIQ »), réglementé par les alinéas 119 et suivants de l'article 1 de la loi n° 296 du 27 décembre 2006, complétée par le Décret ministériel n° 174 du 7 septembre 2007.

Par un acte de fusion transfrontalière du 22 novembre 2018 (acte notarié établi par Me Mario Notari de Milan, Notaire, répertoire n° 24161, Recueil n° 14398), Covivio a absorbé – avec prise d'effet juridique à 23 h 59 le 31 décembre 2018 – sa propre filiale Beni Stabili S.p.A. SIIQ (« Beni Stabili »), société de gestion immobilière cotée, assujettie à l'impôt en Italie et soumise au Régime SIIQ susmentionné (ci-après, la « Fusion »).

À la suite de la Fusion, Beni Stabili a cessé d'exister en tant qu'entité juridique autonome et Covivio a créé un siège secondaire sur le territoire italien, qui, d'un point de vue fiscal, est considéré comme un établissement permanent de Covivio sur le territoire italien (ci-après également dénommé « Établissement permanent »), auquel tous les actifs appartenant précédemment à Beni Stabili ont été attribués.

L'Établissement permanent a opté pour le régime spécial d'imposition prévu par l'article 1, alinéa 141-*bis*, loi n° 296/2006 (régime spécial prévu par la réglementation SIIQ pour les succursales), avec effet à compter de la période d'imposition 2019, en reprenant le régime fiscal SIIQ déjà appliqué à Beni Stabili, sans solution de continuité.

Cela implique que l'Établissement permanent continue à produire deux résultats distincts d'exercice à des fins fiscales, en continuité avec le Régime SIIQ appliqué par Beni Stabili (jusqu'à la période d'imposition 2018).

Plus précisément, le régime SIIQ 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 (ladite « gestion exonérée »). En revanche, les revenus provenant d'activités autres qu'immobilières, ou en tout cas ne relevant pas du périmètre du SIIQ, sont soumis à l'impôt ordinaire (ladite « gestion imposable »).

4.7.3.2.1 Respect des exigences relatives à la prévalence de l'activité de location de biens immobiliers aux fins du maintien dans le régime spécial

Comme stipulé à l'article 1 al. 121 de la loi n° 296/2006, les SIIQ doivent exercer principalement des activités de location de biens immobiliers. Il en va de même pour les *succursales* qui appliquent le régime spécial de l'article 1 al. 141-*bis*, de la même loi n° 296/2006.

L'activité de location immobilière est réputée exercée de manière prépondérante si les immeubles en pleine propriété ou possédés au titre d'un autre droit réel destinés à la location, les participations dans des SIIQ/SIINQ et dans des fonds (ou SICAF) immobiliers qualifiés constituent au moins 80% de l'actif patrimonial (*paramètre patrimonial*) et si, au cours de chaque exercice, les produits en découlant constituent au moins 80% des éléments de revenus positifs du compte de résultat (*paramètre économique*).

Le non-respect de l'un ou l'autre des paramètres ci-dessus pendant trois exercices consécutifs entraîne la cessation définitive du régime spécial à compter du deuxième des trois exercices. En revanche, le non-respect des deux paramètres, par rapport au même exercice, entraîne la cessation définitive du régime spécial à compter de l'exercice pour lequel la condition de déchéance est réalisée.

Vous trouverez ci-dessous les résultats du calcul des paramètres susmentionnés, qui ont tous deux été respectés pour 2024, sur la base des données résultant du Rapport économique et patrimonial (ci-après également dénommé « états financiers ») au 31 décembre 2024 de l'Établissement permanent italien de Covivio S.A. (conformément à l'article 152, alinéa 1, du code fiscal italien).

Paramètre patrimonial

(en milliers d'euros)	31 décembre 2024
Biens destinés à la location (A)	1 146 600
Participations dans SIIQ/SIINQ, Sicaf immobilières et fonds immobiliers qualifiés (B)	815 101
TOTAL NUMÉRATEUR (C) = (A) + (B)	**1 961 701**
TOTAL DE L'ACTIF PATRIMONIAL (D)	**2 270 676**
Éléments exclus du dénominateur du rapport :	
Valeur comptable du siège	- 9 730
Trésorerie	- 7 258
Financements en faveur des sociétés du Groupe (crédit pour la consolidation fiscale compris)	- 7 968
Créances commerciales (créances envers des clients, des sociétés du Groupe et de tiers de nature commerciale)	- 22 360
Actifs pour instruments dérivés de couverture	-
Actifs d'impôts différés	- 40 524
Créances fiscales (y compris TVA)	- 372
Charges constatées d'avance	- 1 125
Total corrections (E)	- 89 337
TOTAL DÉNOMINATEUR : ACTIF PATRIMONIAL « CORRIGÉ » (F) = (D) + (E)	**2 181 339**
PARAMÈTRE PATRIMONIAL (C) / (F)	**89,93%**

Le paramètre patrimonial, comme le montre le tableau reporté ci-dessus, est donné par le rapport entre :

- le numérateur, pour un montant total de 1 961 701 K€, qui comprend la valeur comptable :

1) des biens immobiliers détenus à des fins de location, qui s'élèvent à 1 146 600 K€. Ce montant correspond à la valeur des biens immobiliers classés dans les états financiers : (i) en immobilisations corporelles dans les postes « terrains et constructions » (sous-rubriques « biens d'investissement » pour 1 014 466 K€ et « immeubles en phase de développement » pour 106 052 K€), qui sont destinés comme les premiers à la location) et « immobilisations en cours » (relatives aux immeubles destinés à la location pour 3 082 K€) ; (ii) dans l'actif circulant, au poste « stocks » (sous-rubrique « biens locatifs destinés à la vente » pour 23 000 K€) ;

2) des investissements dans des SICAF immobilières qualifiées aux fins du Régime spécial (participation de 51% dans Central SICAF S.p.A. pour un total de 359 525 K€), dans SIINQ (participation de 100% dans Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ à hauteur de 64 132 K€ et 100% dans Covivio Development Italy S.p.A. SIINQ pour 391 444 K€).

- le dénominateur, d'un montant total de 2 181 339 K€, qui comprend le total de l'actif patrimonial au 31 décembre 2024 (2 270 676 K€), corrigé pour exclure, en application des critères indiqués à l'article 6 du décret ministériel 174/2007 : i) la valeur des biens immobiliers destinés au siège de l'Établissement permanent (classés comme « immobilisations corporelles – biens d'équipement », s'élevant à 9 730 K€ ; ii) la valeur de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (7 258 K€) ; iii) la valeur des prêts aux sociétés du Groupe (7 968 K€) ; iv) la valeur des créances commerciales provenant à la fois de la gestion exonérée et, comme précisé dans la circulaire de l'Agence des Recettes n° 8/E de 2008, de la gestion imposable (22 360 K€), y compris les créances sur clients, les créances pour relations commerciales avec les sociétés contrôlées, de crédits envers les fournisseurs pour les paiements anticipés (pour les immobilisations) et pour les rétrofacturations. En outre, afin que le rapport ne soit pas impacté par d'autres éléments qui ne sont pas directement liés à la gestion exonérée ou à la gestion imposable et dont l'inclusion dans le dénominateur du rapport pourrait modifier le résultat de la vérification du critère de prépondérance patrimoniale, sont exclues : v) la valeur des impôts différés actifs (d'un montant de 40 524 K€) ; vi) la valeur des créances fiscales (372 K€) ; vii) les charges constatées d'avance relatives à l'activité de location exonérée (1 125 K€).

Paramètre de revenu

(en milliers d'euros)	31 décembre 2024
Revenus locatifs et assimilés (A)	59 302
Plus-values réalisées sur la vente d'immeubles locatifs et la vente de droits de propriété sur ces derniers (B)	1 045
Dividendes et plus-values provenant de SIIQ/SIINQ, SICAF et de fonds immobiliers qualifiés (C)	33 220
TOTAL NUMÉRATEUR (D) = (A) + (B) + (C)	**93 567**
MONTANT TOTAL DES ÉLÉMENTS ÉCONOMIQUES POSITIFS	**130 099**
Ajustement des gains comptabilisés dans le compte de résultat en 2022	0
Plus-values de cession de biens immobiliers détenus à des fins locatives réalisées durant l'exercice, mais comptabilisées au cours d'exercices précédents	0
Plus-values sur les ventes d'immeubles achetés en vue de la revente, comptabilisées au cours de l'exercice, mais qui sont des ajustements de dépréciations d'exercices précédents	
TOTAL ÉLÉMENTS ÉCONOMIQUES POSITIFS* (E)	**132 279**
Éléments exclus du dénominateur du rapport :	
Réévaluations du portefeuille immobilier au 31 décembre 2024 (libération de dépréciations précédentes) **(F1)**	- 1 349
Dividendes correspondant à des distributions de réserves de capital	-
Produits pour refacturations de coûts **(F2)**	- 5 206
Émission de provisions pour dépréciation et pour risques et charges **(F3)**	- 4 962
Reprises de valeur en correction de dépréciations de participations **(F4)**	- 19 926
Produits pour corrections de coûts **(F5)**	(7)
Bénéfices exceptionnels pour impôts **(F6)**	- 206
Intérêts sur les crédits d'impôt et la liquidité (les comptes courants et cash pooling) **(F7)**	- 599
Actifs et passifs d'impôts différés, résultat de la consolidation fiscale **(F8)**	- 1 729
Total corrections (F)	**- 33 984**
TOTAL DÉNOMINATEUR (G) = (E) + (F)	**98 295**
PARAMÈTRE DE REVENU (D)/(G)	**95,19%**

* Compte de résultat : A) + B) 11) a) + C) 15) + C) 16 + C) 17*bis*) + D) 18) a) + 20) c) + 20) d)

Le paramètre de revenu, comme le montre le tableau reporté ci-dessus, est donné par le rapport entre :

- le numérateur, pour un montant total de 93 567 K€, qui comprend les produits des : (i) loyers des biens immobiliers destinés à la location (biens d'investissement, biens en cours de développement et biens locatifs destinés à la vente) qui s'élèvent à 59 302 K€. Il convient de noter que le montant ci-dessus inclut tout revenu assimilé aux loyers, comme les indemnités versées par les locataires (mais également des produits découlant de la refacturation de coûts aux locataires) ; (ii) plus-values réalisées sur les ventes d'immeubles locatifs et des droits de propriété y afférents pour 1 045 K€ ; (iii) dividendes et plus-values provenant de participations dans des SIIQ/SIINQ, SICAF et de fonds immobiliers qualifiés aux fins du Régime spécial, du montant de 33 220 K€ ;
- le dénominateur, pour un montant total de 98 295 K€. Ce chiffre correspond au montant total des éléments de revenu positifs du compte de résultat (132 279 K€), ajusté afin que le rapport ne soit pas impacté par des éléments supplémentaires qui ne sont pas directement liés à la gestion exonérée ou à la gestion imposable et dont l'inclusion dans le dénominateur du rapport pourrait modifier le résultat de la vérification du critère de prévalence économique. En conséquence, les éléments suivants ont été exclus : (i) les réintégrations de valeurs immobilières comptabilisées au cours de l'année (1 349 K€) ; (ii) les produits représentant la refacturation de coûts tels que, principalement, ceux liés à la refacturation de coûts aux locataires d'immeubles destinés à la location et les refacturations à des sociétés contrôlées (5 206 K€) ; (iii) les déblocages de fonds et autres reprises de pertes de valeur (4 962 K€) ; (iv) les reprises de pertes de valeur de participations, en correction des dépréciations précédentes (19 926 K€) ; (v) les produits pour corrections de coûts (7 K€) ; (vi) les actifs contingents pour les impôts des exercices précédents (206 K€) ; (vii) les Intérêts sur les crédits d'impôt et la liquidité (599 K€); (viii) les produits d'impôts différés, les produits découlant de la consolidation fiscale (1 729 K€).

4.7.3.2.2 Ventilation des éléments économiques entre gestion exonérée et gestion imposable et critères de répartition correspondants

Le compte de résultat au 31 décembre 2024 ventilé entre gestion exonérée et gestion imposable est reporté ci-dessous (données en euros).

	31 décembre 2024		
	Total (A)	Gestion exonérée (B)	Gestion imposable (A)-(B)
A) Valeur de la production			
1) revenus des ventes et des services	62 715	59 302	3 413
2) variations des stocks de produits en cours de fabrication, semi-ouvrés et produits finis	-	-	
3) variations des travaux en cours sur commande	-	-	
4) augmentations d'immobilisations pour travaux internes	-	-	
5) autres produits et revenus	12 663	9 449	3 214
TOTAL VALEUR DE LA PRODUCTION A)	**75 378**	**68 751**	**6 627**
B) Coûts de production			
6) pour les matières premières, les fournitures, les consommables et les marchandises	-	-	-
7) pour les services	- 15 333	- 14 879	- 454
8) pour la jouissance de biens de tiers	- 646	- 611	- 35
9) pour le personnel	- 8 515	- 7 676	- 839
10) amortissements et dépréciations	- 41 395	- 41 305	- 90
11) variations des stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises	-	-	-
12) provisions pour risques	- 50	- 50	-
13) autres provisions	-		-
14) autres charges de gestion	- 8 557	- 8 514	- 43
TOTAL DES COÛTS DE LA PRODUCTION B)	**- 74 496**	**- 73 035**	**- 1 461**
DIFFÉRENCE ENTRE LA VALEUR ET LES COÛTS DE PRODUCTION (A + B)	**882**	**- 4 284**	**5 166**
C) Produits et charges financiers			
15) produits de participation	33 555	33 220	335
16) autres produits financiers	1 483	-	1 483
17) intérêts et autres charges financières	- 32 398	- 30 652	- 1 746
17-*bis)* profit (perte) sur les taux de change	-	-	-
TOTAL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS (15+16+17+17*BIS*) C)	**2 640**	**2 568**	**72**
D) Ajustements de la valeur des actifs financiers			
18) réévaluations	19 926	16 148	3 778
19) dépréciations	- 23 621	- 23 289	- 332
TOTAL AJUSTEMENTS DE LA VALEUR DES ACTIFS FINANCIERS (18+19) D)	**- 3 695**	**- 7 141**	**3 446**
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS (A + B +/- C +/- D)	**- 173**	**- 8 857**	**8 684**
20) impôts sur le revenu de l'exercice	- 1 851	- 3 470	1 619
21) bénéfice (perte) de l'exercice	- 2 024	- 12 327	10 303

Les résultats reportés dans le tableau précédent pour les deux gestions découlent de la séparation des éléments économiques de l'exercice 2024 tels que résultant de la comptabilité séparée adoptée par l'Établissement permanent (pour lesdits éléments). En effet, la comptabilité séparée vise à identifier les résultats de gestion de l'activité exonérée et de celle imposable par le biais de : i) l'attribution à chacune des deux gestions des éléments économiques leur étant spécifiquement imputables ; ii) l'attribution au prorata à chacune des deux gestions des éléments économiques « communs » (dans la mesure où ils ne peuvent pas être spécifiquement imputés à l'une des deux gestions).

En particulier, il convient de souligner que la répartition des éléments « communs », entre la gestion exonérée et la gestion imposable, a été effectuée en prenant comme référence le paramètre de revenu précédemment décrit, jugé comme étant le paramètre en pourcentage le plus adapté pour ladite répartition, étant donné qu'il exprime – déduction faite des éléments économiques ne pouvant être imputés à aucune activité exercée – efficacement le rapport d'incidence en pourcentage de l'activité de location par rapport à l'ensemble des activités exercées.

En ce qui concerne les différentes composantes économiques présentées dans le tableau ci-dessus, nous illustrons ci-dessous les principaux critères suivis pour leur attribution à l'une ou l'autre gestion.

4.7.3.2.2.1 Valeur de la production

1) Revenus des ventes et des services

(1.1) Loyers : ils sont répartis entre gestion exonérée et gestion imposable selon le bien dont ils proviennent. Plus particulièrement, ils sont imputés (a) à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location (biens immobiliers d'investissement, biens immobiliers en cours de développement et biens locatifs destinés à la vente) ; (b) à la gestion imposable s'ils sont liés à la location de biens immobiliers achetés en vue de la revente ou s'ils proviennent d'accords de sous-location de biens immobiliers (que l'Établissement permanent détient en location et non en propre).

(1.2) Produits de services : ils incluent les produits pouvant être spécifiquement imputés aux activités de services immobiliers et administratifs, comptables et fiscaux fournis par l'Établissement permanent en faveur de sociétés contrôlées et/ou de tiers. S'agissant d'une activité non locative entrant dans le cadre de la gestion exonérée, les produits de service sont intégralement affectés à la gestion imposable.

(1.3) Produits de cession d'immeubles achetés pour la revente : ils sont imputables à la gestion imposable.

2) Autres produits et revenus

Les produits de refacturation de coûts aux locataires, d'indemnisations d'assurance et les produits « assimilés » aux loyers et en tous les cas liés à l'activité locative, suivent la même règle que celle prévue pour les loyers et sont donc imputés à la gestion exonérée s'ils se rapportent à des immeubles destinés à la location, tandis qu'ils sont imputés à la gestion imposable s'ils sont liés à la location d'immeubles achetés pour la revente.

Les plus-values découlant de la cession d'immeubles destinés à la location sont imputées à la gestion exonérée, tandis que les plus-values dérivant de la cession d'autres immobilisations sont quant à elles affectées à la gestion imposable.

Les autres produits éventuels classés dans ce poste sont imputables à la gestion imposable, à l'exception des corrections de dépréciations de créances qui sont évoquées par la suite et des bénéfices exceptionnels et corrections de coûts comptabilisés au cours d'exercices précédents, qui sont imputés aux deux gestions sur la base de l'imputation initiale du coût corrigé.

4.7.3.2.2.2 Coûts de production

Les *frais de gestion et d'*entretien des immeubles, les impôts indirects sur *les contrats de location*, l'impôt municipal *unique sur les biens et tous les* coûts ou provisions pour risques et charges, en tous les cas directement liés à l'activité immobilière, quel que soit le poste du Compte de résultat dans lequel ils sont classés et dans le respect du critère d'imputation des produits, sont imputés (a) à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location, (b) à la gestion imposable s'ils sont liés à la location d'immeubles achetés pour la revente ou à la sous-location d'immeubles.

Les autres *coûts des services, les coûts des matières premières, fournitures, consommables et marchandises, les coûts pour jouissance de biens de tiers, les frais de personnel et les autres provisions pour risques et les autres charges de gestion* sont principalement des coûts « communs » aux deux gestions et, en tant que tels, sont répartis entre elles sur la base du paramètre de revenu tel que calculé ci-dessus (il en va de même pour les corrections de coûts effectuées au cours d'exercices ultérieurs à leur inscription dans le bilan).

Les exceptions sont les suivantes : (i) les coûts pour jouissance de biens appartenant à des tiers, constitués de loyers de biens objet d'une sous-location par l'Établissement permanent, qui sont imputables à la gestion imposable ; et (ii) parmi les autres charges de gestion, les moins-values découlant de la cession d'immeubles destinés à la location qui sont imputés à la gestion exonérée. Les coûts pour achats ou améliorations d'immeubles achetés pour la revente, classés au poste « coûts pour matières premières, fournitures, consommables et marchandises » et les produits correspondants (ou les variations de valeur des biens achetés pour la revente) classés au poste « variation de stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises », qui sont affectés à la gestion imposable, constituent une autre exception.

Les amortissements et les dépréciations des immobilisations sont imputés à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location. Les autres amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles sont considérés comme des charges « communes » aux deux gestions et sont répartis entre elles sur la base du paramètre de revenu.

Les *dépréciations* (les corrections ultérieures) et *les pertes sur prêts* découlant de la location et de la vente d'immeubles sont imputées à la gestion exonérée si elles se rapportent à des immeubles destinés à la location, à la gestion imposable si elles se réfèrent aux immeubles achetés en vue de revente ou si elles découlent d'accords de sous-location d'immeubles. Les dépréciations (les corrections ultérieures) et les pertes sur d'autres créances sont considérées comme des charges « communes » aux deux gestions et sont réparties entre elles sur la base du paramètre de revenu.

4.7.3.2.2.3 Produits et charges financiers

Les *produits de participations* et les *autres produits financiers* sont intégralement imputés à la gestion imposable, à l'exception : (i) de ce qui est indiqué ci-dessous pour les produits financiers découlant d'opérations de couverture du risque de fluctuation des taux d'intérêt des financements (qui expriment des éléments de correction des charges financières) ; (ii) des produits relatifs à des participations dans des SIIQ/SIINQ, SICAF et autres fonds immobiliers qualifiés, qui en vertu d'une disposition réglementaire expresse sont inclus dans la gestion exonérée.

En ce qui concerne les principaux types de *charges financières*, il convient de noter ce qui suit :

- les charges financières relatives à des financements hypothécaires qui sont également structurées de manière à lier, d'une autre manière, les résultats découlant de la gestion des immeubles en garantie du remboursement de la dette sont considérés comme se rapportant « spécifiquement » à la gestion exonérée et/ou imposable selon que le bien objet de la garantie hypothécaire relève de l'une ou l'autre gestion. Par conséquent, pour les financements qui (i) ont une garantie immeubles destinés à la location et qui (ii) sont parallèlement assortis de structures qui lient les résultats correspondants de la gestion en garantie du remboursement de la dette, les charges financières correspondantes ont été affectées à la gestion exonérée, alors que si les prêts sont garantis par des biens immobiliers achetés en vue de leur revente, les charges financières correspondantes ont été affectées à la gestion imposable.

Dans les cas où les financements dont découlent lesdites charges financières font l'objet d'opérations de couverture du risque de fluctuation des taux d'intérêt, les produits et charges de couverture correspondants sont affectés à la gestion exonérée ou imposable en fonction de l'imputation des flux financiers couverts.

- les charges financières relatives à des dettes à court terme et à des financements à moyen/long terme non hypothécaires, ni assortis desdites caractéristiques d'asservissement des flux (tels que les prêts obligataires convertibles et les lignes de dette à court terme), y compris découlant de financements de sociétés contrôlées, sont considérées comme des coûts « communs » aux deux gestions et par conséquent sont réparties entre ces dernières sur la base du paramètre de revenu tel que calculé ci-dessus.

4.7.3.2.2.4 Corrections de valeur des actifs financiers

Les *dépréciations de participations* et autres titres (par ex. parts d'OPCVM) et les éventuelles reprises *ultérieures sont* imputées à la gestion exonérée si elles sont liées à des participations dans des SIIQ/SIINQ, SICAF et autres fonds immobiliers qualifiés. Dans les autres cas, elles sont imputées à la gestion imposable.

Les *dépréciations* (les éventuelles corrections ultérieures) et *les pertes sur prêts de* nature financière sont imputées à la gestion imposable.

Les *produits et les charges comptabilisés en raison de variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés* qui ne sont pas utilisés à des fins de couverture des flux financiers (ledit *cash-flow hedge*) sont imputés à la gestion imposable.

4.7.3.2.2.5 Impôts se rapportant à l'exercice

Les produits et charges d'impôts, courants et différés, sont attribués à la gestion exonérée ou à la gestion imposable selon que le revenu imposable dont ils découlent (découleront) est imputable à l'une ou l'autre gestion.

En ce qui concerne les produits et les charges constituant des corrections d'éléments économiques comptabilisés dans les états financiers des exercices antérieurs au moment de l'intégration dans le régime spécial, ou encore des actifs contingents représentant des coûts et des charges qui auraient été comptabilisés dans les exercices antérieurs à l'intégration dans le régime spécial (en continuité avec Beni Stabili S.p.A. SIIQ), ces éléments – indépendamment de leur classification parmi les marges ou autres postes identifiés ci-dessus – sont entièrement attribués à la gestion imposable, car ils sont étroitement liés (après correction) aux éléments accumulés au cours des exercices où la totalité du revenu était imposable.

4.7.4 Capitaux propres (fonds de dotation)

Les capitaux propres se composent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variations
III Réserves de réévaluation			
• Réserve selon L. 266/05	911 943	911 943	-
• Réserve réévaluation L. 72/83	191	191	-
• Réserve réévaluation L. 413/91	53	53	-
• Réserve réévaluation L. 2/2009	24 130	24 130	-
• Réserve réévaluation L. 126/2020	182 390	182 390	-
• Réserve art. 89 Décret Présidentiel 917/86 et Loi 342/2000	12	12	-
• Autres réserves de réévaluation en suspension de la scission de San Paolo IMI 1999	92 885	92 885	-
VI Autres réserves	**681 845**	**441 762**	**240 083**
VII Réserve pour opérations de couverture des flux financiers attendus	**-**	**-**	**-**
IX Bénéfice/(Perte) de l'exercice	**- 2 024**	**- 59 348**	**57 324**
TOTAL FONDS DE DOTATION	**1 891 425**	**1 594 018**	**297 407**

La variation du fonds de dotation sur l'exercice est globalement positive et s'élève à 297 407 K€.

Ce changement est dû :

i) à la trésorerie nette transférée durant l'exercice de la « *casa madre* » (société mère) à l'Établissement permanent italien pour un montant de 277 750 K€

ii) à d'autres contributions versées par la « *casa madre* » (société mère) à l'Établissement permanent italien pour un montant de 21 681 K€, correspondant à la couverture financière de refacturations de charges financières, services et coûts engagés par cette dernière pour le compte de l'Établissement permanent.

iii) au net de la perte de l'exercice 2024, d'un montant de 2 024 K€.

La perte de l'exercice 2023, d'un montant de 59 348 K€, a été reclassée en tant que réduction aux « autres réserves ».

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de l'évolution des capitaux propres (fonds de dotation) du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2024 :

(en milliers d'euros)	Réserves de réévaluation	Autres réserves	Résultat de l'exercice	Total
SOLDE AU 01/01/2023	**1 211 604**	**479 631**	**114**	**1 691 349**
Transfert du résultat 2022 aux autres réserves	-	114	- 114	-
Contributions (remboursements) de (à) la « société mère »	-	- 37 983	-	- 37 983
Résultat de l'exercice 2023	-	-	- 59 348	- 59 348
SOLDE AU 31/12/2023	**1 211 604**	**441 762**	**- 59 348**	**1 594 018**
Transfert du résultat 2023 aux autres réserves	-	- 59 348	59 348	-
Contributions (remboursements) de (à) la « société mère »	-	299 431	-	299 431
Résultat de l'exercice 2024	-	-	- 2 024	- 2 024
SOLDE AU 31/12/2024	**1 211 604**	**681 845**	**- 2 024**	**1 891 425**

Il convient de noter qu'au 31 décembre 2024, les réserves suivantes étaient en suspension d'impôt, pour un total de 1 221 604 K€ : i) la réserve de réévaluation en vertu de la loi n° 266/05, d'un montant de 911 943 K€ ; ii) la réserve de réévaluation en vertu de la loi n° 78/83, pour 191 K€ ; iii) la réserve de réévaluation en vertu de la loi n° 413/91, pour 53 K€ ; iv) la réserve de réévaluation en vertu de la loi n° 2/2009, d'un montant de 24 130 K€ ; v) la réserve de réévaluation en vertu de la loi n° 126/2020, d'un montant de 182 390 K€ ; vi) la réserve de contribution en vertu de l'article 55 (maintenant 89) du Décret Présidentiel, 917/86 et conformément à la loi 342/2000 d'un montant de 12 K€ ; vii) la réserve de suspension d'impôt transférée par San Paolo IMI suite à la scission partielle intervenue en 1999 pour 92 885 K€.

4.7.5 Tableaux et précisions de certains postes patrimoniaux et économiques

Vous trouverez ci-dessous quelques tableaux détaillés des postes patrimoniaux et économiques.

Les tableaux présentés ci-dessous sont uniquement ceux qui sont jugés utiles pour une meilleure compréhension des données figurant dans les tableaux de calcul des paramètres (patrimonial et économique) visant à déterminer la prévalence des activités de location immobilière, rapportés ci-dessus. Lorsque cela est jugé opportun, pour faciliter la lecture des données 2024, des références croisées avec les schémas de calcul desdits paramètres ont été insérées.

Ces tableaux détaillés sont extraits de l'annexe du Rapport économique et patrimonial au 31 décembre 2024.

Toutes les données présentées ci-dessous sont exprimées en milliers d'euros.

4.7.5.1 Données patrimoniales

4.7.5.1.1 Immobilisations corporelles

4.7.5.1.1.1 Terrains et constructions

	Solde au 31/12/2023				Acquisitions		
(en milliers d'euros)	Coût historique	Fonds d'amortissement	Fonds de dépréciation	Total	Acquisitions/ Dépenses supplémentaires	Ammortissements	Dévaluation / révaluations
Terrain	543 892	–	- 35 894	507 998	–	–	(392)
Structure immeuble	369 076	- 20 849	- 53 999	294 228	365	(3 836)	(2 393)
Finitions internes	87 405	- 42 321	- 5 889	39 195	7 357	(7 259)	(207)
Couverture et finitions externes	173 873	- 27 910	- 21 635	124 328	1 479	(4 776)	(557)
Installations	175 978	- 53 601	- 17 999	104 378	11 785	(8 557)	(561)
Quid plus pour licences commerciales	0	0	0	0			
Immeubles d'investissement	**1 350 224**	**- 144 681**	**- 135 416**	**1 070 127**	**20 986**	**(24 428)**	**(4 110)**
Terrain	31 100	–	–	31 100	–	–	–
Constructions en phase de développement	50 661	–	–	50 661	24 291	–	–
Immeubles en développement	**81 761**	**-**	**-**	**81 761**	**24 291**	**-**	**-**
Terrain	6 165	–	- 1 253	4 912	–	–	–
Structure immeuble	3 772	- 161	–	3 611	–	(50)	–
Finitions internes	395	- 164	–	231	–	(41)	–
Couverture et finitions externes	741	- 127	–	614	–	(26)	–
Installations	720	- 200	–	520	–	(42)	–
Biens d'équipement	**11 793**	**- 652**	**- 1 253**	**9 888**	**-**	**(159)**	**-**
TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	**1 443 778**	**- 145 333**	**- 136 669**	**1 161 776**	**45 277**	**(24 587)**	**(4 110)**

Ventes			Élimination par remplacement			Reclassements			Solde au 31/12/2024			
Coût historique	Fonds d'amortissement	Fonds de dépréciation	Coût historique	Fonds d'amortissement	Fonds de dépréciation	Coût historique	Fonds d'amortissement	Fonds de dépréciation	Coût historique	Fonds d'amortissement	Fonds de dépréciation	Total
- 6 384	-	1 091	-	-	-	- 16 500	-	8 203	521 008	-	- 26 992	494 016
- 6 730	467	1 074	- 52	4	34	- 32 523	2 332	16 759	330 136	- 21 882	- 38 525	269 729
- 2 134	988	205	- 455	278	143	- 7 779	7 423	356	84 394	- 40 891	- 5 392	38 111
- 3 776	685	534	- 170	39	97	- 16 265	4 009	6 126	155 141	- 27 953	- 15 435	111 753
- 3 776	1 048	475	- 1 455	698	380	- 17 680	10 458	3 664	164 852	- 49 954	- 14 041	100 857
									0	0	0	0
- 22 800	**3 188**	**3 379**	**- 2 132**	**1 019**	**654**	**- 90 747**	**24 222**	**35 108**	**1 255 531**	**- 140 680**	**- 100 385**	**1 014 466**
-	-	-	-	-	-	-	-	-	31 100	-	-	31 100
-	-	-	-	-	-	-	-	-	74 952	-	-	74 952
-	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**106 052**	**-**	**-**	**106 052**
-	-	-	-	-	-	-	-	-	6 165	-	- 1 253	4 912
-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 772	- 211	-	3 561
-	-	-	-	-	-	-	-	-	395	- 205	-	190
-	-	-	-	-	-	-	-	-	741	- 153	-	588
-	-	-	-	-	-	-	-	-	720	- 242	-	478
-	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**11 793**	**- 811**	**- 1 253**	**9 729**
- 22 800	**3 188**	**3 379**	**- 2 132**	**1 019**	**654**	**- 90 747**	**24 222**	**35 108**	**1 373 376**	**- 141 491**	**- 101 638**	**1 130 247**

Le poste « *Biens d'investissement* » comprend les *actifs* détenus à des fins locatives qui ne font pas l'objet d'une opération de restructuration majeure en cours, ayant conduit à leur libération complète. Ces derniers biens, en tout état de cause destinés à la location et donc uniquement à des fins d'exposition optimales, sont classés temporairement sous la rubrique « *Biens en cours de développement* » pendant la durée du projet de réaménagement lui-même. Les coûts des petites interventions de réaménagement en cours sur les immeubles destinés à la location sont plutôt classés dans le poste du bilan « Actifs en cours et avances ».

Le poste « *Biens d'équipement* » concerne la partie d'un immeuble situé à Milan, utilisée comme bureaux par l'Établissement permanent.

En ce qui concerne les mouvements de l'exercice 2024, il convient de noter que :

- au cours de l'exercice, des dépenses ont été engagées, qualifiées comme contribuant à l'augmentation de la valeur des biens immobiliers (conformément aux principes de référence) pour un total de 45 277 K€, dont 20 986 K€ relatifs aux « biens immobiliers d'investissement » (pour des initiatives achevées), et 24 291 K€ aux « biens immobiliers en phase de développement ». Les dépenses supplémentaires engagées sur les « biens d'investissement » ont conduit à la cession de certains éléments immobiliers « remplacés » (mais pas encore totalement amortis) d'une valeur nette comptable de 459 K€ (valeur d'acquisition, nette d'amortissements et de réductions de valeur) ;
- les amortissements de l'exercice se sont élevés à 24 587 K€, en plus desquels des dépréciations ont été nécessaires en raison de pertes de valeur (évaluées sur des propriétés individuelles) considérées comme durables (et étayées par des évaluations établies par un expert indépendant) pour un montant de 5 459 K€, alors que les reprises suite aux dépréciations précédentes s'élèvent à 1 349 K€ (pour un montant net de 4 110 K€) ;
- les ventes portent sur un immeuble, cédé au prix de vente total de 16 500 K€, contre une valeur comptable de l'*actif* vendu de 16 233 K€ (valeur d'acquisition nette des amortissements et des pertes de valeur cumulés) ;
- une propriété, d'une valeur totale nette de 31 417 K€, a dû être reclassée de l'actif immobilisé (sous-rubrique « biens d'investissement ») à l'actif circulant (sous-rubrique « biens locatifs destinés à la vente »), en raison de la signature de compromis de vente pour la vente respective.

4.7.5.1.1.2 Autres biens

	Solde au 31/12/2023					Ventes		Élimination		Solde au 31/12/2024		
(en milliers d'euros)	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 ameublement	861	- 208	653	355	- 34	-	-	-	-	1 216	- 242	974
Machines électroniques et équipements divers	421	- 312	109	31	- 35	-	-	-	-	452	- 347	105
Autres biens	1 282	- 520	762	386	- 69	-	-	-	-	1 668	- 589	1 079

4.7.5.1.1.3 Immobilisations en cours et acomptes

Ce poste comprend le coût des initiatives de réhabilitation immobilière en cours sur des « *Immeubles d'investissement* » pour un montant de 3 082 K€ et des avances contractuelles aux fournisseurs pour travaux d'un montant de 600 K€.

4.7.5.1.2 Immobilisations financières

Participations

(en milliers d'euros)	a) Sociétés contrôlées	b) Sociétés affiliées	d-*bis*) Autres sociétés	Total
Solde au 31/12/2023	**919 612**	**50 477**	**4 078**	**974 167**
Constitution de sociétés, augmentations de capital et autres contributions	54 010	4 530	-	58 540
Achats	-	-	-	-
Ventes et liquidations	-	(3)	-	(3)
Dépréciations	- 23 291	-	- 330	- 23 621
Reprise de valeur	19 915	11	-	19 926
Reclassement en actifs financiers qui ne constituent pas des immobilisations	- 132 067	-	-	- 132 067
Solde au 31/12/2024	**838 179**	**55 015**	**3 748**	**896 942**
dont :				
• SIIQ/SIINQ, Sicaf immobilières et fonds immobiliers qualifiés	815 101	-	-	815 101
• Entreprises différentes des précédentes	23 078	55 015	3 748	81 841

a) Sociétés contrôlées

(en milliers d'euros)	% de participation	Capitaux propres de la société détenue	Valeur comptable des participations (A)	% de capitaux propres de Covivio (B)	Delta entre valeur comptable des participations et % de capitaux propres correspondant (A) - (B)
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	100%	64 132	64 132	64 132	-
Covivio Development Italy S.p.A. SIINQ	100%	437 853	391 444	437 853	- 46 409
Covivio 7 S.p.A	100%	12 816	12 816	12 816	-
Covivio Development Trading S.r.l	100%	10 180	10 226	10 180	46
Covivio Attività Immobiliari 5 S.r.l	100%	26	26	26	-
Covivio Attività Immobiliari 6 S.r.l	100%	10	10	10	-
Central Sicaf S.p.A.	51%	702 395	359 525	359 525	-
TOTAL		**1 227 412**	**838 179**	**884 542**	**- 46 363**

b) Sociétés affiliées

(en milliers d'euros)	% de participation/ actions	Solde au 31/12/2023	Achats/ souscriptions/ contributions	Reprises de pertes de valeur	Dépréciations	Ventes	Reclassements	Solde au 31/12/2024
A- Sociétés affiliées : Sociétés de capitaux								
Zabarella 2023 S.r.l.	65%	13 865	-	11	-	-	-	13 876
Real Estate Solution & Technology S.r.l	30%	3	-	-	-	(3)	-	-
TOTAL A		**13 868**	**-**	**11**	**-**	**(3)**	**-**	**13 876**
B- Sociétés affiliées : Titres en Fonds d'investissement immobiliers								
Fonds Porta Romana	n° 822 777 – 43,80%	36 609	4 530	-	-	-	-	41 139
TOTAL B		**36 609**	**4 530**	**-**	**-**	**-**	**-**	**41 139**
TOTAL A + B		**50 477**	**4 530**	**11**	**-**	**(3)**	**-**	**55 015**

Zabarella 2023 S.r.l. est le véhicule destiné à la gestion d'une *joint-venture* entre Covivio et l'une des plus importantes entreprises italiennes dans le domaine de la construction et de la restauration, pour le réaménagement et la transformation en résidentiel d'une prestigieuse propriété du centre de Padoue, destinée à la revente. Bien que détenant 65% du véhicule, dans le bilan, conformément aux principes comptables en vigueur, l'investissement est classé parmi les participations dans des sociétés affiliées, car il s'agit d'une *joint-venture*. Il convient de noter que la valeur comptable de l'investissement dans Zabarella 2023 S.r.l. n'a pas été ajustée à la part inférieure correspondante des capitaux propres (part Covivio égale à 13 587 K€), la perte étant qualifiée de temporaire et non durable. L'entreprise poursuit en effet exclusivement l'initiative de redéveloppement et de vente de l'*actif* susmentionné, à la suite de laquelle des marges positives plus que suffisantes sont attendues pour réabsorber les pertes y afférentes subies *à moyen terme*.

d-bis) Autres sociétés

(en milliers d'euros)	% de participation/ actions	Solde au 31/12/2023	Achats/ souscriptions	Reprises de pertes de valeur	Dépréciations	Ventes	Reclassements	Solde au 31/12/2024
Autres entreprises								
Nomisma S.p.A.		-	-	-	-	-	-	-
Total autres entreprises		0	-	-	-	0	-	-
Titres en Fonds d'investissement immobiliers								
Fonds Securis Real Estate	99	4 078	-	-	- 330	-	-	3 748
TOTAL DES TITRES DANS LES FONDS		**4 078**	**-**	**-**	**- 330**	**-**	**-**	**3 748**
TOTAL		**4 078**	**-**	**-**	**- 330**	**-**	**-**	**3 748**

Créances fixes « a) sur les sociétés contrôlées »

Ce poste, qui s'élève à 1 077 K€, comprend exclusivement le solde résiduel d'un prêt accordé à la société contrôlée Covivio Development Trading S.r.l. Ce crédit a été encaissé en janvier 2025.

4.7.5.2 Actif circulant

4.7.5.2.1 Stocks

Terrains et constructions

	Solde au 31/12/2023						Ventes		Reclassements		Solde au 31/12/2024		
(en milliers d'euros)	Coût historique	Fonds de dépréciation	Total	Achats	Hausse des dépenses	Dépréciations	Coût historique	Fonds de dépréciation	Coût historique	Fonds de dépréciation	Coût historique	Fonds de dépréciation	Total
Terrain	152	- 152	-	-	-	-	-	-	-	-	152	- 152	-
Construction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immeubles achetés en vue de revente	**152**	**- 152**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**152**	**- 152**	**-**
Terrain	6 262	-	6 262	-	-	- 2 223	- 6 262	-	8 297	-	8 297	- 2 223	6 074
Construction	25 140	- 1 467	23 673	-	-	- 6 194	- 25 140	1 467	23 120	-	23 120	- 6 194	16 926
Biens locatifs destinés à la vente (1)	**31 402**	**- 1 467**	**29 935**	**-**	**-**	**- 8 417**	**- 31 402**	**1 467**	**31 417**	**-**	**31 417**	**- 8 417**	**23 000**
TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	**31 554**	**- 1 619**	**29 935**	**-**	**-**	**- 8 417**	**- 31 402**	**1 467**	**31 417**	**-**	**31 569**	**- 8 569**	**23 000**

(1) Dans le compte de résultat, les dépréciations des immeubles loués en cours de vente ont été classées au poste B) 10) c) conformément aux dépréciations de tous les immeubles détenus en vue de la location

4.7.5.2.2 Créances

4.7.5.2.2.1 Envers les clients

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Créances clients (commerciales) à moins de 12 mois		
Clients pour ventes d'immeubles et participations	-	-
Clients locataires	13 109	17 100
Arrhes pour l'achat de biens immobiliers		
Clients pour services	-	-
Provision pour créances commerciales douteuses dues à moins de 12 mois	- 6 334	- 15 728
Total créances clients (commerciales) exigibles à moins de 12 mois	**6 775**	**1 372**
Créances clients (commerciales) exigibles au-delà de 12 mois		
Clients pour ventes d'immeubles et participations	0	0
Clients locataires	13 744	14 599
Clients pour ventes d'immeubles et participations	-	-
Arrhes pour l'achat de biens immobiliers	-	-
Clients pour services	0	0
Provision pour créances commerciales douteuses	0	0
Total créances clients (commerciales) exigibles au-delà de 12 mois	**13 744**	**14 599**
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	**20 519**	**15 971**

4.7.5.2.2.2 Envers les sociétés contrôlées

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Créances sociétés contrôlées exigibles à moins de 12 mois		
Financements	-	-
Comptes courants correspondants	0	0
Total des créances pour prêts et comptes courants correspondants	**0**	**0**
Créances commerciales pour prestations de services et locations	1 093	1 498
Créances commerciales pour les locations intra-groupe		
Créances pour ventes de participations		
Autres créances vis-à-vis de sociétés contrôlées	-	-
Crédit résultant de la consolidation des revenus imposables au titre de l'IRES	1 823	839
Dividendes à recevoir	-	-
Total créances sociétés contrôlées exigibles à moins de 12 mois	**2 916**	**2 337**
Créances sociétés contrôlées exigibles au-delà de 12 mois		
Créances commerciales pour prestations de services et locations	-	-
Total créances sociétés contrôlées exigibles au-delà de 12 mois	**-**	**-**
TOTAL DES CRÉANCES DES SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES	**2 916**	**2 337**

4.7.5.2.2.3 Créances fiscales

Les créances fiscales s'élèvent au total à 372 K€ et sont classées dans une période de 12 mois ou au-delà en fonction des délais de recouvrement attendus, comme indiqué ci-dessous.

Le solde du poste « *Créances fiscales* » à 12 mois, d'un montant total de 256 K€ (1 362 K€ au 31 décembre 2023), comprend principalement :

i) les créances au titre des impôts directs IRES etIRAP de 132 K€, respectivement de 56 K€ (174 K€ au 31 décembre 2023) et 76 K€ (84 K€ au 31 décembre 2023)

ii) le crédit de TVA en fin d'année pour 120 K€ (1 089 K€ au 31 décembre 2023).

Les « *créances fiscales* » au-delà de 12 mois, d'un montant de 116 K€ (et inchangées par rapport au 31 décembre 2023) comprennent :

i) le crédit IRES (92 K€) découlant de la déductibilité partielle aux fins de l'IRES, de l'IRAP versée lors des exercices précédents, comme l'exige la loi n° 2/2009 et la loi n° 214/2011

ii) le créditIRAP (24 K€), demandé en remboursement par une société contrôlée lors de la liquidation et transféré à Covivio. Ce crédit sera remboursé directement à Covivio.

4.7.5.2.2.4 Impôts constatés d'avance

(en milliers d'euros)	Différence valeur comptable/ valeur fiscale du bien	Pertes fiscales	Coûts temporairement non déductibles (y compris dépréciations de titres de participation)	Total
Solde au 31/12/2023	**40 789**	**-**	**2 055**	**42 844**
Augmentations/(diminutions) nettes du compte de résultat	- 1 085	-	- 1 235	- 2 320
Augmentations/(diminutions) nettes des capitaux propres	-	-	-	-
Solde au 31/12/2024	**39 704**	**-**	**820**	**40 524**

Créances vis-à-vis de tiers

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Autres créances exigibles à moins de 12 mois		
Créance envers la Municipalité de Rome pour expropriations	-	-
Dépôts de cautions et dépôts de garanties	-	-
Avances et créances fournisseurs	152	345
Autres créances	429	1 156
Provision pour autres créances douteuses dues à moins de 12 mois	- 262	- 1 099
Total autres créances exigibles à moins de 12 mois	**319**	**402**
Autres créances exigibles au-delà de 12 mois		
Créance envers la Municipalité de Rome	3 867	6 758
Dépôts de cautions et dépôts de garanties	18	18
Autres créances		
Provision pour autres créances douteuses dues au-delà de 12 mois	- 3 867	- 6 758
Total autres créances exigibles au-delà de 12 mois	**18**	**18**
TOTAL CRÉANCES VIS-À-VIS DE TIERS	**337**	**420**

4.7.5.2.3 Actifs financiers qui ne constituent pas des immobilisations

i) participations dans des sociétés contrôlées

Le solde du poste au 31 décembre 2024 comprend uniquement la valeur de la participation dans une société contrôlée qui, comme indiqué au paragraphe précédent « Principaux événements de l'exercice », fait l'objet d'accords préliminaires pour la vente de la participation majoritaire, l'acquéreur ayant l'option d'acheter ultérieurement la participation restante.

ii) actifs financiers vis-à-vis des sociétés contrôlées pour la gestion centralisée de la trésorerie

Pour les deux années comparées, le solde du poste (5 068 K€ au 31 décembre 2024 et 10 437 K€ au 31 décembre 2023) se réfère entièrement aux créances représentées par les soldes, actifs pour Covivio et porteurs d'intérêts, des relations de *cash pooling* avec les sociétés contrôlées, mises en place à des fins d'efficacité financière avec la gestion centralisée de la liquidité du Groupe Covivio en Italie.

4.7.5.2.4 Trésorerie

Elle s'élève à un total de 7 258 K€ (1 459 K€ au 31 décembre 2023) et est entièrement constituée de dépôts bancaires.

4.7.5.3 Comptes de régularisation

Les comptes de régularisation actifs, d'un montant de 1 124 K€ (1 299 K€ au 31 décembre 2023), comprennent les acomptes relatifs à la taxe d'enregistrement payée d'avance sur les annuités en cours des contrats de location et les acomptes des commissions de courtage engagées pour la conclusion des contrats de location existants (qui, conformément aux exigences des principes de référence, sont imputés au compte de résultat sur la durée du contrat de location sous-jacent).

4.7.5.4 Données économiques

4.7.5.4.1 Valeur de la production

Revenus des ventes et des services

A1 – Revenus des ventes et des services	Exercice 2024	Exercice 2023	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) revenus locatifs	59 307	59 481		
• d'immeubles de location	59 302	59 459	59 302	(A)
• d'immeubles achetés pour la revente et en sous-location	5	22		
• d'immeubles en sous-location				
b) revenus des services	3 407	2 708		
c) revenus des ventes d'immeubles achetés en vue de revente	1	14 000		
TOTAL A1	**62 715**	**76 189**		

Autres produits et revenus

A5 – Autres produits et revenus	Exercice 2024	Exercice 2023	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) plus-values sur la vente d'immobilisations et produits de la vente d'autres droits de propriété	1 045	2 889		
dont :				
• plus-values de cession de biens immobiliers détenus à des fins locatives comptabilisées au cours de l'exercice	1 045	2 889	1 045	(B)
• plus-values découlant de la vente d'autres immobilisations	-	-		
	1 045	2 889		
b) reprises de valeur				
• réévaluations des immeubles d'investissement	1 349	2 864	1 349	(F1)
	1 349	2 864		
c) actifs contingents et inexistants				
• libération de provisions pour risques et charges	629	1 206	629	(F3)
• libération de provisions pour créances douteuses	4 333	1 410	4 333	(F3)
• actifs contingents pour rect. frais (y compris les remboursements d'assurance)	7	217		
• dont ceux pour recouvrement d'autres frais	7	146	7	(F5)
• dont pour d'autres actifs contingents et inexistants	-	71		
• rabais actifs	-	-	-	
	4 969	2 833		
d) produits et revenus de la gestion non caractéristique, de nature non financière				
• recouvrement des frais annexes auprès des locataires	4 867	5 654	4 867	(F2)
• récupération intra-groupe des dépenses et des frais annexes	339	198	339	(F2)
• remboursements d'assurance et autres produits	94	23		
	5 300	5 875		
TOTAL A5	**12 663**	**14 461**		

4.7.5.4.2 Produits financiers

4.7.5.4.2.1 Produits de participation

C15 – Produits de participation :	Exercice 2024	Exercice 2023	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1
a) dans des sociétés contrôlées et affiliées	33 223	50 097	
1) dont dividendes			
• *de SIIQ/SIINQ, SICAF et fonds immobiliers qualifiés (distributions de bénéfices)*	33 220	50 085	33 220 (C)
• *d'autres sociétés contrôlées et affiliées*	3	12	
2) dont marges positives découlant des cessions	–	–	
b) dans les sociétés exerçant le contrôle	–	–	
c) dans des sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle	–	–	
d) dans d'autres sociétés	332	156	
TOTAL C15	**33 555**	**50 253**	

4.7.5.4.2.2. Autres produits financiers

C16 – Autres produits financiers	Exercice 2024	Exercice 2023	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1
a) de créances inscrites dans les immobilisations	–	–	
b) de titres inclus dans des immobilisations qui ne constituent pas des participations	–	–	
c) de titres inclus dans l'actif circulant qui ne constituent pas des participations	–	–	
d) produits différents des précédents :	–	–	
• de sociétés contrôlées	1 030	567	146 (F7)
• de sociétés soumises au contrôle des sociétés exerçant le contrôle	–	–	
• d'autres entités	453	36	
produits d'intérêts envers des banques	*453*	–	*453 (F7)*
dont les autres intérêts perçus d'avance et différences de change	–	–	
dont int. sur crédits d'impôts	–	–	–
dont pour actualisation des créances et autres	–	*37*	
TOTAL C16	**1 483**	**603**	

4.7.5.5 Ajustements de la valeur des actifs financiers : Réévaluations

D18 – Réévaluations	Exercice 2024	Exercice 2023	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) de participations				
dont participations dans des SIIQ/SIINQ et SICAF immobilières	*16 148*	–	*16 148*	*(F4)*
dont des participations dans d'autres sociétés	*3 778*	*2 134*	*3 778*	*(F4)*
Total a) de participations	**19 926**	**2 134**		
b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	–	–	–	(F4)
Total b) d'immobilisations financières ne constituant pas des participations	**–**	**–**		
d) d'instruments financiers dérivés :				
• dérivés à partie positive inefficace	–	–		
• option de conversion d'obligations à partie positive inefficace (ledit ORNANE) et IRS	–	–		
Total d) d'instruments financiers dérivés	**–**	**–**		
TOTAL D18 – RÉÉVALUATIONS	**19 926**	**2 134**		

4.7.5.6 Impôts

20 – Impôts sur le revenu de l'exercice :	Exercice 2024	Exercice 2023	Référence croisée au paramètre de revenu – par. 2.1	
a) Impôts courants	**- 1 260**	**- 3 824**		
• impôts courants	- 1 466	- 3 876	–	
• revenus pour retraitement des impôts courants de l'exercice précédent	206	52	206	(F6)
• charges pour retraitement des impôts courants de l'exercice précédent	–	–		
• revenu pour retraitement de l'impôt de substitution en vue de réévaluation selon la loi 126/2020	–	–	–	
b) Impôts différés	**71**	**- 3 184**		
• provisions et déblocages pour impôts différés	71	- 3 246	71	(F8)
• recalcul des impôts différés des années précédentes	–	62	–	
c) Impôts constatés d'avance	**- 2 320**	**9 834**		
• provisions et déblocages pour impôts constatés d'avance	0	0		
• provisions et déblocages pour impôts constatés d'avance	- 2 320	9 834		
• recalcul des impôts différés des années précédentes	–	–	–	
d) produits découlant de la consolidation fiscale	**1 658**	**901**	**1 658**	**(F8)**
TOTAL 20	**- 1 851**	**3 727**	**1 729**	**(F8)**



Suedstern Berlin
© Covivio / DR

5

Assemblée générale et gouvernement d'entreprise

5.1 Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 482
5.1.1 Ordre du jour 482
5.1.2 Texte des projets de résolutions 483

5.2 Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 499
5.2.1 À titre ordinaire 499
5.2.2 À titre extraordinaire 502

5.3 Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise 509
Principes de gouvernance 509
5.3.1 Organes de direction 510
5.3.2 Conseil d'Administration 517
5.3.3 Les Comités spécialisés du Conseil d'Administration 558
5.3.4 Rémunérations des mandataires sociaux 569
5.3.5 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales et synthèse des délégations et autorisations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital 593
5.3.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique 595
5.3.7 Principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière. 596

5.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées 597
Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale 597
Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale 598

5.5 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital 601

5.6 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 602

5.7 Rapport des commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre 604

5.8 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise 605

5.9 Responsables du contrôle des comptes 606

5.1 Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025

5.1.1 Ordre du jour

5.1.1.1 À titre ordinaire

- Approbation des comptes sociaux clos le 31 décembre 2024
- Approbation des comptes consolidés clos le 31 décembre 2024
- Affectation du résultat – Distribution du dividende
- Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce qui y sont mentionnées
- Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean-Luc Biamonti en qualité de Président du Conseil d'Administration
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ou attribués au titre du même exercice à M. 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 2024 ou attribués au titre du même exercice à M. Olivier Estève en qualité de Directeur Général Délégué
- 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 au Directeur Général Délégué
- Approbation de la politique de rémunération applicable aux Administrateurs
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de la société Predica
- Nomination de Mme Micaela Le Divelec en qualité d'Administratrice
- Renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la société Ernst & Young et Autres
- Renouvellement du mandat de la société Ernst & Young et Autres en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité
- Nomination de la société KPMG S.A. en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions

5.1.1.2 À titre extraordinaire

- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre que celle mentionnée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société
- 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
- 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
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la société au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées, emportant renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre
- Modification de l'article 15 (*Convocations et délibérations du Conseil d'administration*), de l'article 16 (Pouvoirs du Conseil d'administration) et de l'article 22 (*Assemblées Générales*) des statuts de la société
- Pouvoirs pour formalités

5.1.2 Texte des projets de résolutions

5.1.2.1 À titre ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

(Approbation des comptes sociaux clos le 31 décembre 2024).

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 2024 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 2024, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 82 244 821,20 €.

L'Assemblée générale approuve en conséquence les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée générale prend acte qu'il n'y a pas de dépenses et charges visées à l'article 39.4 du Code général des impôts et constate qu'il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à supporter à ce titre.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des comptes consolidés clos le 31 décembre 2024).

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 2024, comprenant le bilan, le compte de résultat 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 2024 s'élève à 68 118 K€.

TROISIÈME RÉSOLUTION

(Affectation du résultat – Distribution du dividende).

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 82 244 821,20 €, augmenté du report à nouveau bénéficiaire d'un montant de 2 561 351,10 €, porte le bénéfice distribuable à un montant de 84 806 172,30 €, décide, sur proposition du Conseil d'Administration :

- d'affecter le bénéfice distribuable d'un montant de 84 806 172,30 € à la distribution d'un dividende ;
- de procéder également à la distribution d'une somme de 305 875 965,70 € prélevée sur :
  - (i) le compte « Prime de fusion », à hauteur de 192 714 555,65 €, qui sera ainsi ramené de 192 714 555,65 € à 0 € ;
  - (ii) le compte « Prime d'apport », à hauteur de 113 161 410,05 €, qui sera ainsi ramené de 568 906 779,20 € à 455 745 369,15 €.

Ainsi chaque action recevra un dividende de 3,50 €.

Le dividende sera mis en paiement le 5 mai 2025.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 19 février 2025, soit 111 623 468 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 25.3 des statuts de la société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 390 682 138 €.

La partie de ce dividende prélevée sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés et attribuée à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France 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. Conformément à l'article 158 3, 3° b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas 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 78 525 031,17 €.

Le dividende prélevé sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés s'élève à 198 995 696,78 €.

Le solde du dividende prélevé à hauteur de 113 161 410,05 € sur le compte « Prime d'apport » est considéré comme un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts.

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 ». 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, en considération du nombre d'actions détenues par la société à la date d'arrêté des positions (incluse), le montant global du dividende et, en conséquence, le montant qui sera affecté 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 éligible à l'abattement de 40% (1)	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40%
2021	Courant	3,75 €	0,9761 €	2,7739 €
2022	Courant	3,75 €	1,2939 €	2,4561 €
2023	Courant	3,30 €	1,0121 €	2,2879 €

(1) En cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce qui y sont mentionnées).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve ledit rapport et lesdites conventions conclues ou exécutées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, I. du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce qui y sont présentées relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, et figurant au paragraphe 5.3.4.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2024.

SIXIÈME 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 2024 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean-Luc Biamonti en qualité de Président du Conseil d'Administration).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean-Luc Biamonti en sa qualité de Président du Conseil d'Administration, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.3.4.3.1 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2024.

SEPTIÈME 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 2024 ou attribués au titre du même exercice à M. Christophe Kullmann en qualité de Directeur Général).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 5.3.4.3.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2024.

HUITIÈME 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 2024 ou attribués au titre du même exercice à M. Olivier Estève en qualité de Directeur Général Délégué).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 5.3.4.3.3 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2024.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.1 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2024.

DIXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable au Directeur Général).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Directeur Général qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2024.

ONZIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable au 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 décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Directeur Général Délégué qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.2 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2024.

DOUZIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable aux Administrateurs).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable aux Administrateurs qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.3 du document d'enregistrement universel de la société relatif à l'exercice 2024.

TREIZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administrateur de la société Predica).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de la société Predica arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administrateur de la société Predica pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

(Nomination de Mme Micaela Le Divelec 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, décide de nommer, à compter de ce jour, Mme Micaela Le Divelec en qualité d'Administratrice pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

QUINZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la société Ernst & Young et Autres).

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 de Commissaire aux comptes titulaire de la société Ernst & Young et Autres arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la société Ernst & Young et Autres, pour une période de six (6) exercices venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2031 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

SEIZIÈME RÉSOLUTION

(Renouvellement du mandat de la société Ernst & Young et Autres en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité).

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 de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité de la société Ernst & Young et Autres arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat de la société Ernst & Young et Autres en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité, pour une période de six (6) exercices venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2031 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Nomination de la société KPMG S.A. en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité).

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, décide de nommer, à compter de ce jour, la société KPMG S.A., société anonyme dont le siège social est situé Tour Eqho, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 775 726 417, en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité, pour une période de six (6) exercices venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2031 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

DIX-HUITIÈME 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. 225-210 et suivants et L. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, du règlement européen n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014, des articles 241-1 à 241-7 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers 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 2024 ;
- 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 générale). Il est précisé (i) qu'un montant maximal 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 maximal d'achat par la société de ses propres actions ne devra pas excéder quatre-vingt-cinq euros (85 €) 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. A 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 maximal des fonds destinés au programme de rachat s'élève à cinq cents millions d'euros (500 000 000 €).

Dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables, ces opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, y compris par des interventions sur un marché réglementé, sur un système multilatéral de négociation, auprès d'internalisateurs systématiques ou de gré à gré, notamment par voie d'acquisition ou de cession de blocs (sur le marché ou hors marché), par voie d'offre publique d'achat ou d'échange 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, soit directement soit indirectement par l'intermédiaire d'un prestataire de services d'investissement, et ce, dans les conditions autorisées par les autorités de marché compétentes, et aux époques que le Conseil d'Administration de la société appréciera. La part maximale du capital social acquise ou transférée sous forme de blocs de titres pourra atteindre la totalité du programme.

Ces opérations pourront intervenir à tout moment, dans le respect de la réglementation en vigueur, sauf à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

Cette autorisation est destinée à permettre à la société de poursuivre les objectifs suivants, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables :

- attribuer les actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la société et/ou des sociétés de son groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, (ii) du régime des options de souscription ou d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-177 et suivants du Code de commerce et L. 22-10-56 du Code de commerce, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce et L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du Code de commerce et (iv) de tout plan d'épargne salariale, ainsi que réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'Administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'Administration appréciera ;
- remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement et/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 20e 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.

5.1.2.2 À titre extraordinaire

DIX-NEUVIÈME 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 2024 ;
- délègue au Conseil d'Administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés ;
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de trente-trois millions quatre cent quatre-vingt mille euros (33 480 000 €), 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 et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 21^{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 générale ;
- 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.

VINGTIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024 ;
- 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 18e 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 générale ; 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 et de primes disponibles, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10 % de la réduction de capital réalisée.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour procéder à cette ou ces opérations d'annulations d'actions et de réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts de la société, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), 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 et suivants, en particulier des articles L. 225-129-2, L. 225-132 à L. 225-134 et aux dispositions des articles 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 2024 ;
- 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 et/ou à terme, au capital de la société, émises à titre gratuit ou onéreux. Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital 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 cent millions quatre cent soixante mille euros (100 460 000 €), 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 19e et 22e à 27e 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 d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €) 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 22e à 26e résolutions, ne pourra excéder le montant total d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'Administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le Conseil d'Administration que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ; et

- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou à l'étranger.

L'Assemblée générale prend acte que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et, qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois ;
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres ajustements ;
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10 % du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et 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-DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre que celle mentionnée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier).

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, en particulier des articles L. 225-129-2, L. 225-135, L. 225-136, et des dispositions des articles L. 22-10-51, L. 22-10-52, et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024 ;
- 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 voie d'offre au public autre que celle visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, 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 et/ou à terme, au capital de la société. Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder :
  - **(i)** soixante-six millions neuf cent soixante-dix mille euros (66 970 000 €) si un délai de priorité est conféré par le Conseil d'Administration au profit des actionnaires, étant précisé que, sur ce montant, viendra s'imputer le montant nominal de toute augmentation de capital de la société résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées en vertu de la présente délégation au titre du paragraphe (ii) ci-après et par les 23e à 26e résolutions ; ou
  - **(ii)** trente-trois millions quatre cent quatre-vingt mille euros (33 480 000 €) si aucun délai de priorité n'a été conféré au bénéfice des actionnaires, étant précisé que ce plafond est global avec les augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 23e à 26e résolutions.

A ces plafonds 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 ; et

- décide 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 d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 21e et 23e à 26e 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 et/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/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ;
- de déléguer au Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-51 du Code de commerce, la faculté de conférer au profit des actionnaires un délai de priorité de souscription sur la totalité de l'émission pendant un délai de trois (3) jours de bourse minimum, et dans les conditions qu'il fixera en conformité avec la réglementation en vigueur à la date des opérations considérées. Le délai de priorité de souscription, ne donnant pas lieu à la création de droits négociables, devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'une offre au public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger ; et
- de déléguer au Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de la présente délégation de compétence, dans les limites suivantes :

  (i) le prix d'émission des actions sera fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'Administration dans la limite maximale de 10 %, et devra être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'Administration) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public ;

  (ii) le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/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 au prix fixé par le Conseil d'Administration conformément au (i) de 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 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 :

- 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 maximal 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 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-TROISIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier).

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, L. 225-129-2 à L. 225-129-6, L. 225-135, L. 225-136, L. 228-91 à L. 228-93, L. 22-10-49, L. 22-10-51 et L. 22-10-52 du Code de commerce et des dispositions de l'article L. 411-2 1° du Code monétaire et financier :

- 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 une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier, 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 et/ou à terme, au capital de la société. Conformément à l'article L. 228-93 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder trente-trois millions quatre cent quatre-vingt mille euros (33 480 000 €), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 24e à 26e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, par la 22e résolution, et viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la 22e résolution (émission avec délai de priorité).

  A 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.
- décide 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 milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 21e, 22e et 24e à 26e 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.

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 et/ou à terme, à des actions de préférence.

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.

L'Assemblée générale décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation. Les émissions susceptibles d'être réalisées en application de la présente délégation seront exclusivement adressées aux (i) personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour compte de tiers, (ii) aux investisseurs qualifiés et/ou (iii) à un cercle restreint d'investisseurs au sens de l'article D. 411-4 du Code monétaire et financier sous réserve que ces investisseurs agissent pour compte propre.

Conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, l'Assemblée générale décide de déléguer au Conseil d'Administration le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de la présente délégation de compétence, dans les limites suivantes :

- le prix d'émission des actions sera fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'Administration dans la limite maximale de 10 %, et devra être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'Administration) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public ;
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/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 au prix fixé par le Conseil d'Administration conformément 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, tout ou partie des 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 ;
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'Assemblée générale 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 :

- arrêter la liste des bénéficiaires des placements privés réalisés en application de la présente délégation et le nombre de titres à attribuer à chacun d'eux ainsi que leurs termes et conditions, et notamment leur prix d'émission et, s'il y a lieu, le montant de la prime ;
- 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 avec les dispositions légales et réglementaires applicables et, le cas échéant, les stipulations contractuelles applicables prévoyant d'autres ajustements ;
- s'il y a lieu, décider de conférer une garantie ou des sûretés aux valeurs mobilières à émettre, ainsi qu'aux titres de créance auxquels ces valeurs mobilières donneraient droit à attribution, et en arrêter la nature et les caractéristiques ;
- 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 correspondant à 10 % du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve 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 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-QUATRIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans 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. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce :

- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par les dispositions légales et règlementaires, à décider d'augmenter le nombre d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société à émettre pour chacune des émissions avec ou sans droit préférentiel de souscription décidées en application des 21e, 22e et 23e résolutions, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit à titre indicatif à ce jour, dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15 % de l'émission initiale) ;
- décide que le montant nominal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente résolution s'imputera sur le montant nominal du plafond stipulé dans la résolution en vertu de laquelle est décidée l'émission initiale ;
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente autorisation 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.

L'Assemblée générale fixe à vingt-six (26) mois, à compter de la date de la présente Assemblée générale, la durée de validité de la présente autorisation.

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 en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 22-10-54 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024 ;
- 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 et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la Société, en rémunération de titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la société en France ou (selon les qualifications et règles locales) à l'étranger, sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ;
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/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), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 23^{e}, 24^{e} et 26^{e} résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, par la 22^{e} résolution, et viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la 22^{e} résolution (émission avec délai de priorité) ;
- décide 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 d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 21^{e} à 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 ;
- prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce, de l'absence de droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des titres apportés à une offre publique d'échange initiée par la société ; 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 :

- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution ;
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions à émettre, ou le cas échéant, celles des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions à émettre de la société ;
- prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale ;
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10 % du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou autres valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-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).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants du Code de commerce, et notamment de l'article L. 225-147, ainsi que de l'article L. 22-10-53 dudit Code :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024 ;
- 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 la base du rapport du ou des commissaires aux apports mentionné aux 1er et 2e 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 et/ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la société, existants ou à émettre, conformément aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables ;
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, 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 avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 23e à 25e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, par la 22e résolution, et viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la 22e résolution (émission avec délai de priorité) ;
- décide 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 milliard d'euros (1 000 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 21e à 25e 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 ;
- prend acte, conformément aux dispositions de l'article L. 225-132 du Code de commerce, de l'absence de droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou 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 et/ou à terme à une quotité du capital de la société, et notamment évaluer les apports ainsi que l'octroi, s'il y a lieu, d'avantages particuliers et réduire l'évaluation des apports ou la rémunération des avantages particuliers, si les apporteurs y consentent ;
- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale ;
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10 % du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords (notamment en vue d'assurer la bonne fin de l'émission), requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société, demander l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou autres valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés.

VINGT-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 adhérant 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 adhérant 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, L. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3332-18 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 2024 ;
- 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 et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 19e et 21e à 26e résolutions ;
- décide de supprimer, en faveur desdits adhérents, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou 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

(Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la société au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées, emportant renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre).

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. 225-129-1, L. 225-197-1 et suivants, L. 22-10-59 et L. 22-10-60 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022 ;
- décide d'autoriser le Conseil d'Administration à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la société au profit de bénéficiaires qu'il déterminera parmi les membres du personnel salarié (ou certaines catégories d'entre eux) et/ou les mandataires sociaux éligibles (ou certains d'entre eux) tant de la société que des sociétés et groupements d'intérêt économique qui lui sont liés au sens des dispositions de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce ;
- décide que le nombre total des actions attribuées gratuitement en vertu de la présente autorisation, ne pourra représenter plus de 1 % du capital social de la société tel que constaté au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration, étant précisé que ce nombre ne tient pas compte des ajustements susceptibles d'être opérés conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables, et le cas échéant, aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement, afin de préserver les droits des bénéficiaires en cas d'opérations financières sur le capital ou sur les capitaux propres de la société ;
- décide que le nombre d'actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux de la société en vertu de cette autorisation ne pourra représenter plus de 40 % du plafond global défini ci-dessus ;
- décide que l'attribution gratuite desdites actions à leurs bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition dont la durée sera fixée par le Conseil d'Administration, étant entendu que cette durée ne pourra être inférieure à trois (3) ans. En cas de décès (sous réserve que la demande des héritiers ait été formulée dans un délai de six mois à compter du décès) et en cas d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement prévu par les dispositions légales applicables, l'attribution définitive des actions pourra avoir lieu avant le terme de la période d'acquisition. Dans une telle hypothèse, les actions seront en outre immédiatement cessibles à compter de leur livraison ;
- décide que les actions pourront, le cas échéant, être assorties d'une obligation de conservation par les bénéficiaires d'une durée fixée par le Conseil d'Administration, à compter de la fin de la période d'acquisition ;
- décide que l'attribution définitive d'actions en vertu de la présente autorisation sera soumise au respect par l'ensemble des bénéficiaires d'une condition de présence et, le cas échéant, de critères de performance qui seront fixés par le Conseil d'Administration à la date de la décision de leur attribution ;
- décide que toute attribution définitive d'actions au profit des mandataires sociaux de la société sera assujettie à une condition de présence et à la réalisation de conditions de performance. Ces conditions seront fixées par le Conseil d'Administration à la date de décision de leur attribution en fonction de plusieurs indicateurs de performance comprenant a minima des critères de performance boursière, ainsi que des critères RSE ; et
- autorise, en tant que de besoin, le Conseil d'Administration à réaliser une ou plusieurs augmentation(s) de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes, pour procéder à l'émission d'actions dans les conditions prévues à la présente résolution, l'augmentation de capital correspondante étant définitivement réalisée du seul fait de l'attribution définitive des actions aux bénéficiaires.

L'Assemblée générale prend acte qu'en cas d'attribution d'actions à émettre, la présente décision emporte, dans les conditions prévues par les dispositions législatives en vigueur, renonciation de plein droit des actionnaires, au profit des bénéficiaires des actions attribuées gratuitement en vertu de la présente résolution, (i) à leur droit préférentiel de souscription aux actions susceptibles d'être émises et attribuées gratuitement en application de la présente résolution, et (ii) à la partie des bénéfices, réserves et primes d'émission qui, le cas échéant, serait incorporée au capital pour l'émission d'actions nouvelles.

Les actions existantes pouvant être attribuées au titre de la présente résolution devront être acquises par la société, soit dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-208 du Code de commerce, soit, le cas échéant, dans le cadre du programme de rachat d'actions autorisé par la 18e résolution de la présente Assemblée générale au titre de l'article L. 22-10-62 du Code de commerce ou de tout programme de rachat d'actions applicable antérieurement ou postérieurement.

L'Assemblée générale fixe à trente-huit (38) mois, à compter de la date de la présente Assemblée générale, la durée de validité de la présente autorisation.

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 autorisation, notamment à l'effet de :

- fixer les conditions et, le cas échéant, les critères d'attribution des actions et les conditions de performance à atteindre ;
- fixer, dans les conditions et limites légales, les dates auxquelles il sera procédé aux attributions gratuites ;
- déterminer l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions ordinaires attribuées à chacun d'eux, les modalités d'attribution des actions ordinaires, et en particulier les périodes d'acquisition et, le cas échéant, les périodes de conservation des actions ordinaires ainsi gratuitement attribuées, étant précisé que s'agissant des actions octroyées gratuitement aux mandataires sociaux de la société, le Conseil d'Administration doit, soit (a) décider que les actions octroyées gratuitement ne pourront être cédées par les intéressés avant la cessation de leurs fonctions, soit (b) fixer la quantité d'actions octroyées gratuitement qu'ils sont tenus de conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions ;
- déterminer si les actions attribuées gratuitement sont des actions à émettre ou existantes ;
- décider la date de jouissance, même rétroactive des actions ordinaires nouvellement émises ;

- accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités pour procéder aux rachats d'actions existantes. En cas d'émission d'actions nouvelles, procéder aux augmentations de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission résultant de la présente autorisation, déterminer la nature et les montants de sommes nécessaires à la libération desdites actions, imputer le cas échéant, sous réserve de ce qui est permis par la loi, les frais des augmentations de capital social sur le montant des réserves, bénéfices ou primes d'émission et prélever sur les montants qui y sont afférents les sommes nécessaires correspondant à 10 % du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation, constater la réalisation des augmentations de capital de la société résultant des attributions gratuites d'actions ordinaires à émettre par la Société, procéder aux modifications corrélatives des statuts, faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des actions émises, et assurer le service financier des actions et l'exercice des droits y attachés ;
- décider, s'il l'estime nécessaire, les conditions dans lesquelles le nombre des actions ordinaires attribuées sera ajusté à l'effet de préserver les droits des bénéficiaires, en fonction des éventuelles opérations portant sur le capital de la société, étant précisé que les actions attribuées en application de ces ajustements seront réputées attribuées le même jour que les actions initialement attribuées ; et
- plus généralement conclure tous accords, établir tous documents, effectuer toutes formalités et toutes déclarations auprès de tous organismes et faire tout ce qui serait autrement nécessaire.

Le Conseil d'Administration informera chaque année l'Assemblée générale des attributions réalisées dans le cadre de la présente résolution, conformément et dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-4 du Code de commerce.

VINGT-NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article 15 (*Convocations et délibérations du Conseil d'administration*), de l'article 16 (*Pouvoirs du Conseil d'administration*) et de l'article 22 (*Assemblées Générales*) des statuts de la société).

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 15 (*Convocations et délibérations du Conseil d'administration*) des statuts afin :

  (i) d'adapter les dispositions relatives à la participation des administrateurs aux réunions du Conseil d'Administration par un moyen de télécommunication aux dispositions du nouvel article L. 22-10-3-1 du Code de commerce créé par la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France (la « **Loi Attractivité** ») ;

  (ii) de définir, conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce dans sa nouvelle rédaction issue de la Loi Attractivité, les conditions et modalités de la consultation écrite du Conseil d'Administration actuellement autorisée par les dispositions du premier alinéa de l'article 16 des statuts ; et

  (iii) de prévoir la possibilité pour les Administrateurs de voter par correspondance conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce dans sa nouvelle rédaction issue de la Loi Attractivité.

En conséquence, l'article 15 des statuts de la société est désormais rédigé comme suit :

« **Article 15. - Convocations et délibérations du Conseil d'administration**

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 sont présents.

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 règlementaires.

Un administrateur peut également voter par correspondance dans le cadre d'une réunion du Conseil d'administration au moyen d'un formulaire de vote, dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires applicables et par le règlement intérieur du 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 réunions et délibérations du Conseil d'administration peuvent intervenir par un moyen de télécommunication. Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion par un moyen de télécommunication permettant leur identification, dans les conditions de l'article R. 22-10-17-1 du Code de commerce. Le règlement intérieur du Conseil d'administration peut prévoir que certaines décisions ne peuvent être prises lors d'une réunion tenue dans ces conditions.

À l'initiative du Président du Conseil d'administration, le Conseil d'administration peut prendre des décisions par consultation écrite des administrateurs. Dans ce cas, le Président du Conseil d'administration, ou à sa demande, le secrétaire du Conseil, communique par tous moyens, y compris par voie électronique, aux administrateurs, les points de l'ordre du jour soumis à consultation, le texte des projets de délibérations proposées, ainsi que tout autre document ou information nécessaire à leur prise de décision, en indiquant les modalités de participation à la consultation écrite et le délai imparti pour y répondre. Ce délai est déterminé et apprécié par le Président en fonction de l'objet de la consultation, de l'urgence ou du temps nécessaire à la réflexion des administrateurs, et peut, le cas échéant, être étendu par le Président. Tout administrateur peut, dans un délai de 3 jours à compter de l'envoi de la consultation, s'opposer au recours à la consultation écrite. En cas d'opposition, le Président en informe sans délai les autres administrateurs et convoque une réunion du Conseil d'administration. Les administrateurs communiquent leur vote au secrétaire du Conseil, par tout moyen écrit, y compris par voie électronique. Chaque administrateur peut poser toute question nécessaire à sa

réflexion ou adresser tout commentaire au Président du Conseil d'administration ou au secrétaire du Conseil, dans un délai compatible avec celui de la consultation écrite. Les représentants du Comité Social et Economique au Conseil sont informés selon les mêmes modalités que les administrateurs. A défaut d'avoir répondu à la consultation écrite dans le délai imparti, les administrateurs sont réputés absents et ne pas avoir participé à la décision, sauf extension du délai accordé par le Président. Le Conseil d'administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres a exprimé son vote à la consultation écrite. Les décisions sont prises à la majorité des membres ayant participé à la consultation écrite. En cas de partage, la voix du Président du Conseil d'administration n'est pas prépondérante. Le secrétaire du Conseil consolide les votes des administrateurs et informe les membres du Conseil d'administration, ainsi que les représentants du Comité Social et Economique au Conseil, du résultat du vote. Les décisions prises par consultation écrite font l'objet de procès-verbaux établis et conservés dans les mêmes conditions que les délibérations adoptées en réunion du Conseil d'administration.

Les délibérations du Conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis conformément à la loi. »

- décide de modifier le premier alinéa de l'article 16 (*Pouvoirs du Conseil d'administration*) des statuts afin notamment de supprimer la dernière phrase du premier alinéa relative à la consultation écrite du Conseil d'Administration, désormais régie par les nouvelles dispositions de l'article 15 des statuts de la société.

En conséquence, le premier alinéa de l'article 16 des statuts de la société est désormais rédigé comme suit :

« **Article 16. - Pouvoirs du Conseil d'administration**

*Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre**, conformément à son intérêt social, en considérant les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. Il prend également en considération, s'il y a lieu, la raison d'être de la Société définie en application de l'article 1835 du Code civil.** 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.* »

Le reste de l'article 16 des statuts demeure inchangé.

- décide de modifier les trois derniers alinéas de l'article 22 (*Assemblées Générales*) des statuts afin :

(i) d'harmoniser les termes employés pour le recours à un moyen de télécommunication dans le cadre de la participation des actionnaires à l'Assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article L. 225-103-1 du Code de commerce dans sa nouvelle rédaction issue de la Loi Attractivité ; et

(ii) de mettre à jour le renvoi à l'article 1316-4 du Code civil qui a été abrogé.

En conséquence, les trois derniers alinéas de l'article 22 des statuts de la société sont désormais rédigés comme suit :

« **Article 22. - Assemblées Générales**

[…]

*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 1367 du Code civil**.*

*Sur décision du Conseil d'administration, les actionnaires peuvent participer à l'Assemblée Générale ou voter **par un moyen de télécommunication**, dans les conditions prévues par la réglementation applicable au moment de son utilisation. Cette décision est communiquée dans l'**avis de convocation** publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (B.A.L.O).*

*Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'Assemblée Générale **par des moyens de télécommunication** permettant l'identification des actionnaires dans les conditions prévues par la loi et les règlements.* »

Le reste de l'article 22 des statuts demeure inchangé.

TRENTIÈME 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 publicité prévus par la législation en vigueur.

5.2 Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée générale mixte à l'effet de vous soumettre 30 projets de résolutions. Ce rapport a pour objectif de 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 (l'« **AMF** ») et mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

5.2.1 À titre ordinaire

Les 1re à 18e résolutions relèvent de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire.

5.2.1.1 Approbation des comptes sociaux et consolidés, affectation du résultat et distribution d'un dividende (1re, 2e et 3e résolutions)

Les projets des 1re et 2e résolutions concernent l'approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024, arrêtés par le Conseil d'Administration le 19 février 2025, en application des dispositions de l'article L. 232-1 du Code de commerce. Les comptes sociaux et consolidés, qui figurent dans le document d'enregistrement universel, font ressortir respectivement un bénéfice de 82 244 821,20 € et un résultat net part du groupe de 68 118 K€.

Il vous est proposé, dans le cadre de la 3e résolution, d'approuver l'affectation du résultat de l'exercice 2024 et la distribution d'un dividende d'un montant de 3,50 € par action. Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 19 février 2025, soit 111 623 468 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 390 682 138 €.

Le dividende de l'exercice 2024 serait détaché de l'action le mercredi 30 avril 2025 et serait mis en paiement le lundi 5 mai 2025.

5.2.1.2 Approbation des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce (4e résolution)

La 4e 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 2024. Pour plus d'information, nous vous invitons à consulter le rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions réglementées figurant au paragraphe 5.4 du document d'enregistrement universel.

Les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont détaillées ci-dessous. Leurs principales modalités sont publiées, en application des articles L. 22-10-13 et R. 22-10-17 du Code de commerce, sur le site Internet de Covivio dans la rubrique dédiée à l'Assemblée générale.

Ces conventions réglementées s'inscrivent dans le cadre du projet de développement, sur Alexanderplatz à Berlin (Allemagne), d'un ensemble immobilier d'environ 60 000 m² à usage mixte de bureaux, commerces et logements, porté par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. (le « **Projet** »).

- Avenant n°3 au pacte d'associés du 8 juin 2021, et modifié par avenant n°1 le 29 juillet 2022 et avenant n°2 le 14 octobre 2022, conclu le 29 novembre 2024 entre Covivio, MMA IARD et Generali Retraite, en présence de Covivio Alexanderplatz S.à.r.l.
- Avenant n°1 au contrat de subordination du 8 juin 2021, conclu le 29 novembre 2024 entre Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., Covivio, MMA IARD et Generali Retraite

L'avenant n°3 au pacte d'associés et l'avenant n°1 au contrat de subordination ont été conclus afin de prendre en compte les modifications convenues entre les parties des termes et conditions du Projet, portant notamment sur le refinancement du Projet et les contrats de prestations de services conclus par Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. avec le groupe Covivio.

La conclusion de l'avenant n°3 au pacte d'associés et de l'avenant n°1 au contrat de subordination a été autorisée par le Conseil d'Administration le 19 juillet 2024, qui a considéré qu'ils permettent à Covivio de poursuivre la mise en œuvre du Projet, qui constitue un investissement immobilier stratégique en termes de positionnement géographique et de potentiel de création de valeur.

S'agissant d'avenants à des conventions réglementées et compte tenu du mandat d'Administrateur de Covéa Coopérations au sein du Conseil d'Administration de Covivio, il convient de les approuver dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

5.2.1.3 Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à la rémunération versée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ou attribuée au titre du même exercice aux mandataires sociaux (5e résolution)

En application de l'article L. 22-10-34, I. du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote de la 5e résolution, d'approuver les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux, y compris les mandataires sociaux dont le mandat a pris fin et ceux nouvellement nommés au cours de l'exercice écoulé (*Say on Pay ex-post* dit « global »), décrites dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe 5.3.4.2 du document d'enregistrement universel.

5.2.1.4 Approbation des éléments de rémunération individuelle versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ou attribués au titre du même exercice aux dirigeants mandataires sociaux (6e, 7e et 8e résolutions)

En application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote des 6e, 7e et 8e 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 2024 ou attribués au titre du même exercice aux dirigeants mandataires sociaux (*Say on Pay ex-post* dit « individuel »), résultant de la mise en œuvre de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires le 17 avril 2024, 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 5.3.4.3 du document d'enregistrement universel, sont relatifs à :

- Jean-Luc Biamonti, Président du Conseil d'Administration (6e résolution)
- Christophe Kullmann, Directeur Général (7e résolution) et
- Olivier Estève, Directeur Général Délégué (8e résolution).

5.2.1.5 Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux (9e, 10e, 11e et 12e résolutions)

En application des dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le Conseil d'Administration vous propose, par le vote des 9e, 10e, 11e et 12e résolutions, d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux applicable au Président du Conseil d'Administration (9e résolution), au Directeur Général (10e résolution), au Directeur Général Délégué (11e résolution) ainsi qu'aux Administrateurs (12e résolution), au titre de leur mandat pour l'exercice 2025.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de Covivio, arrêtée par le Conseil d'Administration 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 5.3.4.1 du document d'enregistrement universel. Cette politique sera soumise chaque année au vote de l'Assemblée générale, et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération.

5.2.1.6 Renouvellement d'un mandat d'Administrateur (13e résolution)

Le mandat d'Administrateur de la société Predica, représentée au Conseil d'Administration par Jérôme Grivet, arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, vous serez invités au titre de la 13e résolution à renouveler son mandat pour une durée de quatre ans, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Sous réserve de l'approbation de la 13e résolution, la société Predica (filiale du groupe Crédit Agricole Assurances détenant 8,11% du capital et des droits de vote de Covivio) restera représentée au Conseil d'Administration par Jérôme Grivet. Il continuera à apporter une contribution active aux travaux du Conseil, en particulier grâce à son expertise en stratégie et en finance, et son expérience au sein de sociétés cotées. Sur les quatre années du mandat d'Administrateur de la société Predica, l'assiduité de Jérôme Grivet s'établit à 91%.

Sous réserve de l'approbation du renouvellement du mandat de la société Predica, Jérôme Grivet poursuivra ainsi son engagement en continuant à contribuer activement à la qualité des débats et à l'administration pertinente de la société.

La notice biographique et le taux d'assiduité de Jérôme Grivet, la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés par la société Predica et par Jérôme Grivet au cours des cinq derniers exercices, ainsi que le nombre d'actions qu'ils détiennent au 31 décembre 2024, figurent au paragraphe 5.3.2.1.3 du document d'enregistrement universel.

5.2.1.7 Nomination d'une nouvelle Administratrice indépendante (14e résolution)

En considération de l'atteinte par Sylvie Ouziel de la limite de 12 ans d'ancienneté à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, synonyme de perte d'indépendance au regard des critères retenus par le Code Afep-Medef, le Conseil d'Administration a engagé en 2024 un processus de recrutement d'une nouvelle Administratrice indépendante.

Au titre de la 14e résolution, il vous est ainsi proposé d'approuver la nomination de Micaela Le Divelec en qualité d'Administratrice, pour une durée de quatre ans, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

Micaela Le Divelec, 56 ans



Diplômée en économie et gestion d'entreprise, Micaela Le Divelec a commencé sa carrière en tant qu'auditrice chez Ernst & Young avant d'intégrer le groupe Gucci, où elle occupe pendant 20 ans diverses fonctions, dont notamment celles de Directrice Financière, Chief Corporate Operations Officer, Chief Consumer Officer et de Vice-Présidente Exécutive. Après avoir rejoint en 2018 le groupe Salvatore Ferragamo en tant que Directrice Générale puis de Présidente Directrice Générale, elle se consacre à partir de 2021 au soutien de start-up innovantes en tant qu'investisseur et conseillère, puis fonde en 2023 Ethicarei, une plateforme dédiée à l'approvisionnement social dans le luxe. Elle est également membre du Conseil de Surveillance de Porsche AG et Administratrice de De'Longhi S.p.A.

Micaela Le Divelec fera bénéficier le Conseil d'Administration de sa solide expertise en finance et de sa connaissance fine du marché italien.

Le Conseil d'Administration, sur avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, a examiné la situation de Micaela Le Divelec au regard des critères d'indépendance retenus par le Code Afep-Medef dans sa version actualisée et publiée le 20 décembre 2022, et auquel la société se réfère. Satisfaisant à l'ensemble des critères d'indépendance, le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administratrice indépendante de Micaela Le Divelec, sous réserve de sa nomination.

Le Conseil d'Administration a constaté que, si les 13e et 14e résolutions sont approuvées par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, la proportion d'Administrateurs indépendants et le taux de féminisation seraient maintenus respectivement à 50% et 43%.

5.2.1.8 Renouvellement du mandat de la société Ernst & Young et Autres en qualité de Commissaire aux comptes titulaire (15e résolution)

L'Assemblée générale mixte du 17 avril 2019 avait renouvelé le mandat de la société Ernst & Young et Autres en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Vous serez invités, au titre de la 15e résolution, à renouveler ce mandat pour une durée de six exercices, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2031 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

La société Ernst & Young et Autres est membre du réseau Ernst & Young, mondialement connu pour son expertise à auditer des groupes internationaux. Elle continuera à être représentée par Jean-Roch Varon jusqu'à l'atteinte de la limite fixée par l'article L. 821-34 du Code de commerce. Une rotation sera effectuée au profit d'un autre associé du cabinet à l'issue de cette période.

Le Comité d'Audit, réuni le 26 septembre 2024, a recommandé au Conseil d'Administration le renouvellement de la société Ernst & Young et Autres en qualité de Commissaire aux comptes titulaire. Le Conseil d'administration a donc décidé de soumettre à l'approbation des actionnaires son renouvellement par délibérations en date des 22 octobre 2024 et 19 février 2025, dans le cadre de l'arrêté de l'ordre du jour et des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025.

5.2.1.9 Renouvellement du mandat de la société Ernst & Young et Autres et nomination de la société KPMG S.A. en qualité de Commissaires aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité (16e et 17e résolutions)

L'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024 a nommé la société Ernst & Young et Autres en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité, pour une période d'un exercice correspondant à la durée de son mandat restant à courir au titre de sa mission de certification des comptes de la société et venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Compte tenu (i) de l'expérience acquise par la société Ernst & Young et Autres au titre de son mandat pour l'exercice 2024, (ii) des synergies entre reportings financier et extra-financier et (iii) de leur qualité de signature, le Comité d'Audit réuni le 17 février 2025 a recommandé au Conseil d'Administration la mise en place d'un co-audit durabilité avec les sociétés KPMG S.A. et Ernst & Young et Autres.

Le Conseil d'Administration a donc décidé le 19 février 2025 de soumettre à l'approbation des actionnaires le renouvellement de la société Ernst & Young et Autres et la nomination de la société KPMG S.A. en qualité de Commissaires aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité, pour une durée de 6 exercices venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2031 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

En conséquence, il vous est proposé :

- au titre de la 16e résolution, de renouveler le mandat de la société Ernst & Young et Autres en qualité de commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité, pour une durée de 6 exercices ;
- au titre de la 17e résolution, de nommer la société KPMG S.A., société anonyme dont le siège social est situé Tout Eqho, 2 avenue Gambetta, 92066 Paris La Défense Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 775 726 417, en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité, pour une durée de 6 exercices.

5.2.1.10 Autorisation accordée au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions (18e résolution)

Au titre de la 18e 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 85 € par action (hors frais d'acquisition)
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à 500 000 000 €
- 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 20e résolution
- l'animation d'un contrat de liquidité, étant précisé que, conformément à la loi, en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social correspondrait au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale, et
- toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'AMF ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, étant précisé que dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Cette autorisation serait donnée au Conseil d'Administration pour une période de 18 mois à compter de l'Assemblée générale du 17 avril 2025 et mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024.

La société publiera, préalablement à sa réalisation, un descriptif du programme dans la forme prévue à l'article 241-2 du Règlement général de l'AMF.

5.2.2 À titre extraordinaire

5.2.2.1 Délégations et autorisations financières à conférer au Conseil d'Administration (19e à 28e 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 de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès, directement ou indirectement, au capital de la société (ou le cas échéant d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par 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 délégations et autorisations financières suivantes dans le domaine des augmentations de capital :

- 19e résolution : augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 21e résolution : émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 22e résolution : émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre qu'un placement privé (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 23e résolution : émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilière donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'un placement privé (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 24e résolution : augmentation du nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 25e résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 26e 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 (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 27e 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 20e 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.

Enfin, il vous est proposé, au titre de la 28e résolution, d'autoriser le Conseil d'Administration à procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la société au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées, emportant renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre.

En vous proposant de lui conférer ces délégations et autorisations, 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 et autorisations financières, qui seront mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

5.2.2.1.1 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (19e résolution)

Vous serez invités, au titre de la 19e résolution, à déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence à l'effet de procéder à l'augmentation du 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.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 33 480 000 €, représentant environ 10% du capital social. Ce montant serait autonome et distinct des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 21e à 27e 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.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024.

5.2.2.1.2 Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social par voie d'annulation d'actions (20e résolution)

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la 18e résolution, il vous est proposé, au titre de la 20e 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 18e 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 mixte du 17 avril 2025, mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024.

5.2.2.1.3 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (21e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 21e 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 et/ou à terme, au capital de la société ou d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société, émises à titre gratuit ou onéreux, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le Conseil d'Administration pourrait utiliser cette délégation afin de disposer, au moment opportun, des fonds nécessaires au développement de l'activité de la société.

Les actionnaires auraient, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation. Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions de la société – c'est-à-dire par émission de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens à des actions de la société – l'approbation de cette résolution emporterait de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 100 460 000 €, représentant environ 30% 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 19e et 22e à 27e résolutions.

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 cette délégation, ne pourrait excéder un montant total de 1 000 000 000 €. Ce montant constituerait en outre un plafond global pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances réalisées en vertu de la présente délégation et des 22e à 26e résolutions, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances.

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.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024.

5.2.2.1.4 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et avec un délai de priorité facultatif, par voie d'offre au public autre celle mentionnée au 1° de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier (22e 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 22e résolution, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, votre compétence en matière d'émission par voie d'offre au public (autre que celle visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier), d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société ou d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société.

Votre décision emporterait suppression de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait 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 donneraient droit.

Le Conseil d'Administration aurait la faculté de conférer au bénéfice des actionnaires un délai de priorité de souscription pendant un délai de trois (3) jours de bourse minimum, sur la totalité de l'émission et dans les conditions qu'il fixera en conformité avec la réglementation en vigueur à la date des opérations considérées.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder :

(i) 66 970 000 €, représentant environ 20% du capital social, si un délai de priorité vous était conféré par le Conseil d'Administration, étant précisé que sur ce montant viendrait s'imputer le montant nominal de toute augmentation de capital de la société résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées en vertu de la présente délégation au titre du paragraphe (ii) ci-après et par les 23e à 26e résolutions ; ou

(ii) 33 480 000 €, représentant environ 10% du capital social, si aucun délai de priorité ne vous était conféré, étant précisé que ce plafond serait global avec les augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 23e à 26e résolutions.

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 cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 21e et 23e à 26e résolutions.

Il vous serait demandé de déléguer au Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de cette délégation, dans les limites suivantes :

- le prix d'émission des actions serait fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'Administration dans la limite maximale de 10%, et devrait être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'Administration) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public ;

  La loi 2024-537 du 13 juin 2024 visant à accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France (la « **Loi Attractivité** ») donne la possibilité à l'Assemblée générale de donner tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour fixer librement le prix, sans aucune limite notamment de prix minimum. Toutefois, rejoignant la pratique observée chez la grande majorité des sociétés comparables et suivant les recommandations de la plupart des *proxies advisors* s'appuyant sur les principes de bonne gouvernance, il vous est proposé de poser des limites à la liberté donnée au Conseil d'Administration en matière de fixation du prix dans le cadre de l'utilisation de cette délégation. La stipulation proposée d'un prix plancher d'émission permettrait de préserver les intérêts des actionnaires en cas de suppression de leur droit préférentiel de souscription. La combinaison des différents indicateurs contribuant à la détermination du prix plancher donnerait néanmoins au Conseil d'Administration plus de latitude que celle dont il bénéficiait avant la Loi Attractivité, lui permettant d'arrêter plus librement un prix d'émission répondant aux conditions de marché au jour de l'utilisation de la présente délégation. Enfin, il est rappelé que le Conseil d'Administration devra établir un rapport complémentaire justifiant les modalités de détermination du prix d'émission lors de la mise en œuvre de la présente délégation ;

- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation serait 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 au prix fixé par le Conseil d'Administration conformément à l'alinéa précédent, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

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 mixte du 17 avril 2025 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024.

5.2.2.1.5 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société (ou au capital de sociétés dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital), avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier (23e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 23e résolution soumise à votre approbation, 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 donnant accès au capital de la société ou d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% par la société, au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs dans le cadre d'une offre visée à l'article L. 411-2, 1° du Code monétaire et financier.

La mise en œuvre de cette délégation permettrait de faciliter l'accès au marché de la société en lui offrant la souplesse accordée par ce texte pour accéder rapidement aux investisseurs qualifiés.

Votre décision emporterait suppression de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait 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 donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 33 480 000 €, représentant environ 10% du capital social, plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 24e à 26e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité vous soit conféré, par la 22e résolution, et viendrait s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées avec un délai de priorité en vertu du paragraphe (i) de la 22e résolution.

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 cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 21e, 22e et 24e à 26e résolutions.

Il vous serait demandé de déléguer au Conseil d'Administration, conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, le pouvoir de fixer librement le prix d'émission des titres de capital susceptibles d'être émis dans le cadre de cette délégation, dans les limites suivantes :

- le prix d'émission des actions serait fixé conformément aux dispositions prévues par les lois et règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation, diminué éventuellement d'une décote déterminée librement par le Conseil d'Administration dans la limite maximale de 10%, et devrait être au moins égal au prix le moins élevé (au choix du Conseil d'Administration) entre (x) la moyenne pondérée des cours des vingt dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public, (y) la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant le début de l'offre au public ou (z) le cours de clôture précédant le début de l'offre au public ;

  Les éléments relatifs aux modalités de détermination du prix d'émission prévus à la 22e résolution ci-dessus sont transposables à la présente résolution.

- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation serait 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 au prix fixé par le Conseil d'Administration conformément à l'alinéa précédent, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

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 mixte du 17 avril 2025.

5.2.2.1.6 Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires (24e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 24e résolution soumise à votre approbation, d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à augmenter, pour chacune des émissions avec ou sans droit préférentiel de souscription décidées en application des 21e, 22e et 23e résolutions, le nombre d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société à émettre, au même prix que celui retenu pour l'émission initiale, dans les délais et limites prévus par la réglementation applicable au jour de l'émission (soit à titre indicatif à ce jour, dans les trente jours de la clôture de la souscription et dans la limite de 15 % de l'émission initiale).

Le montant nominal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette résolution, s'imputerait sur le montant nominal du plafond applicable à l'émission initiale.

Cette autorisation 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 mixte du 17 avril 2025.

5.2.2.1.7 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, en rémunération de titres apportés à toute offre publique d'échange initiée par la société (25e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 25e résolution soumise à votre approbation, de vous prononcer sur la délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société, en France ou à l'étranger, à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme au capital de la société.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme, en vertu de cette délégation, 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), plafond global avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 23e, 24e et 26e résolutions, et s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité vous soit conféré, par la 22e résolution, et viendrait s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées avec un délai de priorité en vertu du paragraphe (i) de la 22e résolution.

Le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 21e à 24e et 26e résolutions.

Il vous sera demandé de prendre acte de l'absence de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de cette délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports de titres apportés à une offre publique d'échange initiée par la société, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait 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 donneraient droit.

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 mixte du 17 avril 2025 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024.

5.2.2.1.8 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 (26e résolution)

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 22-10-53 du Code de commerce, il vous est proposé, au titre de la 26e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, consentis à la société, lorsque l'article L. 22-10-54 du Code de commerce n'est pas applicable.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement et/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 avec l'ensemble des augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 23e à 25e résolutions et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité vous soit conféré, par la 22e résolution, et viendrait s'imputer sur le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées avec un délai de priorité en vertu du paragraphe (i) de la 22e résolution.

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 cette délégation, ne pourrait excéder 1 000 000 000 €, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 21e à 25e résolutions.

Il vous sera demandé de prendre acte de l'absence de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de cette délégation, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature, étant précisé que la présente délégation de compétence emporterait 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 donneraient 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 et/ou à terme au capital de la société et évaluer les apports.

Cette délégation serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024.

5.2.2.1.9 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 (27e résolution)

Il vous sera demandé, au titre de la 27e 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 maximal d'augmentation de capital de la société, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation, de 500 000 € représentant 0,15% 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.

Votre décision emporterait suppression, en faveur desdits salariés, de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation.

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 mixte du 17 avril 2025, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024.

5.2.2.1.10 Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la société au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées, emportant renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions à émettre (28e résolution)

Il vous sera proposé, au titre de la 28e résolution, d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à mettre en place un dispositif d'attribution gratuite d'actions ordinaires existantes ou à émettre, au profit des membres du personnel salarié (ou certaines catégories d'entre eux) et/ou des mandataires sociaux éligibles (ou certains d'entre eux) tant de la société, que des sociétés et groupements d'intérêt économique qui lui sont liés.

Le nombre total maximum des actions qui pourraient être attribuées gratuitement serait de 1% du capital de la société au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration, étant précisé que la part des actions susceptibles d'être attribuées aux mandataires sociaux en vertu de l'autorisation qui vous est demandée ne pourrait pas représenter plus de 40% du plafond global défini ci-dessus.

Les actions susceptibles d'être attribuées à titre gratuit aux dirigeants mandataires sociaux correspondent soit à l'upside de leur bonus cible, cette partie de la part variable de leur rémunération pouvant leur être versée en actions gratuites ainsi que plus longuement exposé au 5.3.4.1.2.1.2 du document d'enregistrement universel, soit à la composante Intéressement Long Terme de leur rémunération.

Pour cette composante Intéressement Long Terme, en sus d'une condition de présence au terme de la période d'acquisition, l'attribution gratuite d'actions au profit des dirigeants mandataires sociaux de la société serait soumise en totalité à l'atteinte de plusieurs conditions de performance fixées par le Conseil d'Administration, comprenant a minima des critères de performance boursière, ainsi que des critères RSE, et appréciées sur une durée de 3 ans. Ces conditions sont présentées au 5.3.4.1.2.1.4 du document d'enregistrement universel.

L'attribution discrétionnaire d'actions gratuites à certains salariés de la société non-mandataires sociaux étant déjà conditionnée à l'origine à des critères de performance et au potentiel d'évolution, la livraison des actions au terme de la période d'acquisition peut ne pas être, elle, conditionnée à de nouveaux critères de performance. Il en va de même pour les attributions collectives.

Conformément aux dispositions légales, la résolution soumise à votre approbation prévoit que la durée de la période d'acquisition des actions, qui serait déterminée par le Conseil d'Administration, ne pourrait pas être inférieure à 3 ans, étant précisé que le transfert des actions n'interviendrait qu'à l'issue de la période d'acquisition. En cas de décès (sous réserve que la demande des héritiers ait été formulée dans un délai de six mois à compter du décès) et d'invalidité du bénéficiaire correspondant au classement prévu par les dispositions légales applicables, l'attribution définitive des actions pourrait avoir lieu avant le terme de la période d'acquisition.

Les actions pourraient être assorties, le cas échéant, d'une obligation de conservation par les bénéficiaires, d'une durée fixée par le Conseil d'Administration à compter de la fin de la période d'acquisition, étant précisé qu'en cas de décès et invalidité du bénéficiaire, les actions seraient en outre immédiatement cessibles à compter de leur livraison.

À l'expiration de la période d'acquisition, les attributions gratuites d'actions nouvelles émises par la société pourraient donner lieu à une ou plusieurs augmentations de capital de la société.

Cette autorisation, consentie pour une durée de 38 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022.

Le rapport spécial du Conseil d'Administration sur les attributions gratuites d'actions, émis conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-4 alinéa 1 du Code de commerce, rend compte des opérations d'attributions gratuites d'actions ordinaires de la société réalisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Le tableau ci-dessous fait le bilan au 31 décembre 2024 des attributions gratuites d'actions consenties par le Conseil d'Administration sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022 au cours des trois dernières années.

	2022		2023		2024	
Attribution aux dirigeants mandataires sociaux de Covivio	/	/	55 372	33,34%	71 643	36,53%
Attribution aux salariés du groupe	92 095	100%	110 715	66,66%	124 505	63,47%
Total	**92 095**	**100%**	**166 087**	**100%**	**196 148**	**100%**
Nombre d'actions composant le capital social en fin d'exercice	94 786 096		101 006 389		111 623 468	
Plafond de l'autorisation	1%		1%		1%	
Pourcentage du capital social ("*burn rate*")	0,10%		0,16%		0,18%	
Nombre d'actions attribuées gratuitement au 31 décembre 2024					445 520 (1)	

(1) Compte tenu du départ de certains attributaires avant le terme de la période d'acquisition. L'attribution définitive des actions sera effectuée au moyen d'actions existantes de la société, prélevées sur le stock d'actions auto-détenues affectées à cet objectif.

5.2.2.2 Modifications statutaires de la société (29e résolution)

Par le vote de la 29e résolution, nous vous proposons :

- de modifier l'article 15 (*Convocations et délibérations du Conseil d'administration*) des statuts afin :
  - d'adapter les dispositions relatives à la participation des Administrateurs aux réunions du Conseil d'Administration par un moyen de télécommunication aux dispositions du nouvel article L. 22-10-3-1 du Code de commerce créé par la Loi Attractivité ;
  - de définir, conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce dans sa nouvelle rédaction issue de la Loi Attractivité, les conditions et modalités de la consultation écrite du Conseil d'Administration actuellement autorisée par les dispositions du premier alinéa de l'article 16 des statuts ; et
  - de prévoir la possibilité pour les Administrateurs de voter par correspondance conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce dans sa nouvelle rédaction issue de la Loi Attractivité.
- de modifier le premier alinéa de l'article 16 *(Pouvoirs du Conseil d'administration*) des statuts afin notamment :
  - de préciser, conformément à l'article 1833 du Code civil, que le Conseil d'Administration doit agir conformément à l'intérêt social de la société, et prendre en considération les enjeux sociaux et environnementaux de l'activité de la société ; et
  - de supprimer la dernière phrase du premier alinéa relative à la consultation écrite du Conseil d'Administration, désormais régie par les nouvelles dispositions de l'article 15 des statuts de la société.
- de modifier les trois derniers alinéas de l'article 22 (*Assemblées Générales*) des statuts afin :
  - d'harmoniser les termes employés pour le recours à un moyen de télécommunication dans le cadre de la participation des actionnaires à l'Assemblée générale, conformément aux dispositions de l'article L. 225-103-1 du Code de commerce dans sa nouvelle rédaction issue de la Loi Attractivité ; et
  - de mettre à jour le renvoi à l'article 1316-4 du Code civil qui a été abrogé.

5.2.2.3 Pouvoirs pour formalités (30e résolution)

La 30e 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

5.3 Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise

Le présent rapport, établi par le Conseil d'Administration en application des dispositions de l'article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce, rend compte aux actionnaires, conformément aux dispositions des articles L. 22-10-8 à L. 22-10-11 et L. 225-37-4 du Code de commerce, de la composition du Conseil, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux, ainsi que des limitations apportées par le Conseil aux pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué. Ce rapport, qui fournit les informations relatives aux mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux, présente la politique de rémunération applicable aux mandataires sociaux pour l'exercice 2025, ainsi que la rémunération globale et individuelle des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2024. Il décrit 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. Il rend compte des modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée générale, des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, des conventions réglementées intervenues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de Covivio et une autre société sur laquelle la société exerce le contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, de la procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales, ainsi que des délégations et autorisations financières en cours de validité en matière d'augmentation de capital. Enfin, il présente une description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière.

Ce rapport a été préparé sur la base des délibérations du Conseil d'Administration, prises le cas échéant sur avis/recommandations de ses Comités, et a bénéficié du concours de la Direction Juridique Corporate M&A et du Secrétariat Général, qui se sont notamment appuyés sur les travaux et rapports d'activité du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise (le « **HCGE** ») et sur les diverses recommandations et rapports de l'Autorité des marchés financiers (l' « **AMF** »).

Il a été arrêté par le Conseil d'Administration le 19 février 2025 et a fait l'objet d'une attestation des Commissaires aux comptes incluse dans leur rapport sur les comptes annuels.

Le rapport sur le gouvernement d'entreprise et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels ont été rendus publics lors de leur publication sur le site Internet de la société postérieurement au dépôt du document d'enregistrement universel auprès de l'AMF.

Principes de gouvernance

1. Adhésion au Code Afep-Medef

Covivio se réfère au code Afep-Medef qui constitue son cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise. Cette décision a fait l'objet d'un communiqué publié le 29 décembre 2008. La société se réfère aujourd'hui au code Afep-Medef dans sa version révisée et publiée le 20 décembre 2022 (le « **Code Afep-Medef** »), qui peut être consultée sur le site Internet du HCGE à l'adresse suivante : https://hcge.fr/le-code-afep-medef.

Covivio analyse de manière continue les meilleures pratiques de gouvernement d'entreprise consolidées dans le Code Afep-Medef et s'attache à les appliquer, consolidant ainsi sans relâche une gouvernance ouverte, transparente, efficace et pragmatique, au service des intérêts long terme de la société, de ses actionnaires, de ses clients, 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 HCGE.

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 (lequel intègre également les dispositions applicables à ses Comités), 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 2024 l'adaptation de son Règlement Intérieur, afin notamment :

- d'étendre la faculté aux Administrateurs de participer par un moyen de télécommunication à l'ensemble des séances du Conseil d'Administration, quel que soit désormais l'objet de la réunion ;
- d'adapter les missions du Comité d'Audit et du Comité RSE aux nouvelles obligations relatives à la publication d'informations en matière de durabilité ;
- de supprimer dans les missions du Comité RSE le suivi des engagements pris lorsque la société s'est dotée d'une Raison d'être ; et
- de supprimer dans les missions du Comité Stratégique et des Investissements l'examen annuel de la stratégie dont la revue est réalisée directement en Conseil d'Administration, notamment lors des séminaires stratégiques qui ont lieu tous les 2 ans. En conséquence, le Conseil d'Administration a renommé ce Comité en Comité des Investissements et Cessions.

Les versions intégrales et mises à jour des statuts et du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, auquel est annexé le guide sur la prévention des opérations d'initiés, peuvent être consultées sur le site Internet de la société, à l'adresse suivante : https://www.covivio.eu/fr/groupe/a-propos-de-covivio/gouvernance/.

2. Équilibre des pouvoirs

Dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général

Covivio est organisé depuis le 31 janvier 2011 selon le mode « moniste », avec un Conseil d'Administration qui a décidé de dissocier les fonctions de Président et de Directeur Général.

Cette structure, qui apparaît comme le mode de gouvernance le plus adapté à l'activité de la société, 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 qui relèvent de la responsabilité de la Direction Générale. Cette dissociation des fonctions permet de renforcer la gouvernance et offre un meilleur équilibre des pouvoirs entre, d'une part, le Conseil et, d'autre part, la Direction Générale. La nomination, en 2012, du Directeur Général en qualité d'Administrateur, a permis à ce dernier d'être associé, au même titre que les autres Administrateurs, à la définition et aux décisions relatives à la stratégie de la société, dont il assure la mise en œuvre.

Limitation des pouvoirs de la Direction Générale

Pour assurer un équilibre des pouvoirs et une gouvernance harmonieuse, la société s'est attachée à mettre en place des limitations aux pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué par le Conseil d'Administration et le Comité des Investissements et Cessions, lesquelles sont définies à l'article 4.2 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration.

Par ailleurs, la Direction Générale est structurée autour d'un Comité Exécutif au niveau européen, instance de réflexion, de concertation et de décision sur les grandes orientations du groupe, et de trois Comités de Direction institués en France, en Allemagne et en Italie.

Indépendance du Conseil d'Administration et efficacité des comités spécialisés

L'équilibre des pouvoirs au sein du Conseil d'Administration repose principalement sur sa composition regroupant une proportion d'Administrateurs indépendants conforme au Code Afep-Medef, une diversité des profils, compétences et expériences de ses membres, un échelonnement du renouvellement de leurs mandats, permettant ainsi de garantir aux actionnaires et au marché que les missions du Conseil sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

L'équilibre des pouvoirs est également assuré par les travaux des quatre comités spécialisés jugés efficaces par les Administrateurs pour la prise de décisions du Conseil d'Administration. Ils sont composés majoritairement de membres indépendants s'agissant du Comité d'Audit, du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité RSE.

Afin de garantir l'équilibre des pouvoirs entre les organes de gouvernance de la société, le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration organise au moins une fois par an une réunion hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, conformément aux recommandations du Code Afep-Medef.

Dispositif de prévention des conflits d'intérêts

Le Secrétaire Général veille attentivement à l'application du dispositif de prévention des conflits d'intérêts, aux termes duquel chaque Administrateur a l'obligation formelle de déclarer les conflits d'intérêts, même potentiels, qui pourraient le concerner et, en tout état de cause, de s'abstenir de participer aux débats et délibérations correspondants.

5.3.1 Organes de direction

5.3.1.1 Composition de la Direction Générale

La Direction Générale de la société est confiée depuis le 31 janvier 2011 à Christophe Kullmann, Directeur Général, qui est assisté depuis cette même date par Olivier Estève, Directeur Général Délégué.

Membres de la Direction Générale	Titre	Nationalité	Date de première nomination	Durée du mandat	Date de renouvellement	Date d'échéance du mandat
Christophe Kullmann	Directeur Général	Française	31/01/2011	4 ans	01/01/2015 01/01/2019 01/01/2023	31/12/2026
Olivier Estève	Directeur Général Délégué	Française	31/01/2011	4 ans	01/01/2015 01/01/2019 01/01/2023	31/12/2026

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 du Directeur Général Délégué avec la date de l'Assemblée générale, afin de permettre au Comité des Rémunérations et des Nominations et au Conseil d'Administration de pouvoir se consacrer sereinement et pleinement, en dehors de la période d'Assemblée générale, à l'examen du renouvellement de ces mandats et aux conditions de rémunération des mandataires sociaux.

Il est rappelé que le mandat d'Administrateur de Christophe Kullmann lui permet d'être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il est responsable au même titre que les autres Administrateurs.

Les dispositions relatives à la nomination et à la révocation des membres de la Direction Générale, ainsi qu'aux pouvoirs qui leur sont conférés, sont définies à l'article 19 des statuts de la société reproduit ci-après au paragraphe 6.5.2 et sont complétées par les dispositions du Règlement Intérieur.

Listes des mandats et fonctions exercés par les dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Les informations sont présentées individuellement pour chaque dirigeant mandataire social exécutif en fonction au 31 décembre 2024 et comprennent notamment celles visées au point 12.1 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 :

- expérience et expertise en matière de gestion d'entreprises
- mandats et fonctions exercés durant l'exercice 2024
- mandats échus exercés au cours des cinq dernières années (hors filiales du groupe Covivio).



Christophe Kullmann

Âge : 59 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 10 rue de Madrid, 75008 Paris

Fonction principale exercée : Directeur Général de Covivio

Compétences et expertises :

(1) (2) (3) (4) (5) (6)

Biographie :

Christophe Kullmann a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier. Il a notamment assuré la Direction Financière d'Immobilière Batibail, foncière cotée, de 1992 jusqu'à sa fusion en 1999 avec Gecina, dont il prend alors la Direction Financière. À la tête de Covivio depuis sa création en 2001, Christophe Kullmann assure les fonctions de Directeur Général et est membre du Conseil d'Administration.

Membre-fondateur de la Fondation Palladio avec Covivio, il est aussi Président d'Honneur de la Fédération des Entreprises Immobilières (anciennement FSIF).

Mandats exercés au sein de Covivio :

Directeur Général

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 1er janvier 2015 – 1er janvier 2019 - 1er janvier 2023

Échéance du mandat : 31 décembre 2026

Administrateur

Date de nomination : 25 avril 2012

Date de renouvellement : 27 avril 2016 – 22 avril 2020 - 17 avril 2024

Échéance du mandat : AG statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024 : 230 478 (auxquelles se rajoutent 12 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio

Président du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée), Covivio Immobilien SE (société européenne de droit allemand)

Représentant légal de Covivio, Président : Technical SAS, 6 Rue Fructidor SAS, Fédération des Assurances Covivio SAS (depuis le 05.02.2024)

Représentant légal de Covivio, Gérant : SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Lenovilla, SCI Meudon Saulnier, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SCCV Bobigny le 9e Art, Chartres Avenue de Sully SCCV, SCI Meudon Juin, Telimob Paris SNC (depuis le 11.05.2024), Telimob Nord SNC (depuis le 11.05.2024), Telimob Rhone Alpes SNC (depuis le 11.05.2024), Telimob Sud Ouest SNC (depuis le 11.05.2024)

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : Fontenay-Sous-Bois Rabelais SCCV, SNC Cœur d'Orly Promotion, SCCV Rueil Lesseps (depuis le 12.07.2024)

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président d'honneur : FEI (Fédération des Entreprises Immobilières - Syndicat professionnel)

Administrateur : IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière - Association)

Représentant de Covivio, membre du Comité Exécutif : Fondation Palladio

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Président du Comité d'attribution des bourses : Fondation Palladio (fin en 2023)

(1) Immobilier / Hôtellerie
(2) Banque / Finance
(3) Environnement / RSE
(4) Stratégie et M&A
(5) Expérience de sociétés cotées
(6) Expérience internationale



Olivier Estève

Âge : 60 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 10 rue de Madrid, 75008 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 SCREG Bâtiment, il rejoint Covivio en septembre 2002.

Après avoir été Directeur Immobilier, il supervise aujourd'hui notamment l'ensemble des activités de Développement de Covivio, la Commercialisation, le Design UX et le développement de Wellio.

Olivier Estève est Directeur Général Délégué de Covivio depuis 2011.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Directeur Général Délégué

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 1er janvier 2015 – 1er janvier 2019 - 1er janvier 2023

Échéance du mandat : 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024 : 130 781

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio

Président : Covivio 2 SAS, Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves SAS, Hotels N2 SAS

Président du Conseil d'Administration : Central Società Di Investimento Per Azioni A Capitale Fisso (Central Sicaf S.p.A - société de droit italien)

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Vice-Président du Conseil de Surveillance : Covivio Immobilien SE (société européenne de droit allemand)

Gérant : SNC Jean Jacques Bosc, SCI Terres Neuves, SCI Rue de la Louisiane, Covivio Ravinelle SARL, Covivio 4 EURL, Covivio 7 EURL, BGA Transaction SARL, Foncière Margaux SARL, SARL du 106-110 rue des Troènes, Imefa 127 SCI, SCI Atlantis, SNC Palmer Plage, SCI Dual Center, Latepromo SNC, Covivio Participations EURL, SCI Avenue de la Marne, Omega B SARL, SCI Rueil B2, Wellio SNC, SNC Bordeaux Lac, SNC Gambetta Le Raincy, SCI du 21 rue Jean Goujon, SNC Villouvette Saint Germain, SNC Normandie Niemen Bobigny, SCI Cité Numérique, SCI Danton Malakoff, SNC Meudon Bellevue, SNC Valence Victor Hugo, SNC Nantes Talensac, SNC Marignane St Pierre, Fructipromo SNC, SNC André Lavignolle, Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. (société de droit luxembourgeois), SNC Saint Germain Hennemont, SNC Antony Avenue de Gaulle, SNC Aix en Provence Cezanne, SNC Boulogne Jean Bouveri

Co-Gérant : SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2, Euromarseille Invest EURL

Représentant légal de Foncière Margaux, Gérant : SCI du 3 Place A. Chaussy, SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs, SCI du 20 Avenue Victor Hugo, SCI du 32 Avenue P. Grenier, SCI du 40 rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 125 Avenue du Brancolar

Représentant légal de SCI Euromarseille 1, Gérant : SCI Euromarseille BI

Représentant légal de SCI Euromarseille 2, Gérant : SCI Euromarseille PK, SCI Euromarseille H

Représentant légal de Covivio, Gérant : SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Lenovilla, SCI Meudon Saulnier, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SCCV Bobigny le 9e Art, Chartres Avenue de Sully SCCV, SCI Meudon Juin, Telimob Paris SNC (depuis le 11.05.2024), Telimob Nord SNC (depuis le 11.05.2024), Telimob Rhone Alpes SNC (depuis le 11.05.2024), Telimob Sud Ouest SNC (depuis le 11.05.2024)

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : Fontenay-Sous-Bois Rabelais SCCV, SNC Cœur d'Orly Promotion, SCCV Rueil Lesseps (depuis le 12.07.2024)

Représentant légal de Covivio 2, Gérant : SCI Cœur d'Orly Bureaux

Représentant légal de Covivio, Président : Technical SAS, 6 rue Fructidor SAS, Fédération des Assurances Covivio SAS (depuis le 05.02.2024)

Membre du Comité de Partenariat : Hotel N2 SAS, SCI Latécoère, SCI Lenovilla, SCI Latécoère 2, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SNC N2 Promotion, SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président : Le Club de l'Immobilier (depuis le 17.12.2024 - Association)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

5.3.1.2 Pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué et leurs limitations

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs que la loi et les statuts attribuent expressément aux Assemblées générales d'actionnaires et au Conseil d'Administration. Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs accordés au Directeur Général Délégué. À l'égard des tiers, le Directeur Général Délégué dispose des mêmes pouvoirs de représentation et d'engagement de la société que ceux dont dispose le Directeur Général.

Les pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué sont limités par les dispositions de l'article 4.2 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration fixe chaque année un montant global à l'intérieur duquel le Directeur Général peut garantir des engagements au nom de la société pris par un tiers autre qu'une société contrôlée sous forme de cautions, avals ou garanties, et/ou un montant au-delà duquel chacun des engagements ci-dessus ne peut être pris. Tout dépassement du plafond global ou du montant maximum fixé pour un engagement doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Conseil. Par ailleurs, les autorisations de garanties d'engagements au nom de la société pris pour le compte de sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233-16 II du Code de commerce ou consentis aux administrations fiscales et douanières sont déléguées par le Conseil d'Administration au Directeur Général sans limite de montant.

Les décisions suivantes sont soumises à l'accord du Comité des Investissements et Cessions :

- tout investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est compris entre 30 000 000 € et 100 000 000 € (part du groupe)
- toute cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est compris entre 30 000 000 € et 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

L'autorisation préalable du Conseil d'Administration est requise après avis du Comité des Investissements et Cessions concernant l'adoption des décisions suivantes :

- tout investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 100 000 000 € (part du groupe)
- toute cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, 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).

En outre, l'autorisation préalable du Conseil d'Administration est requise concernant l'adoption des décisions suivantes :

- l'approbation du budget annuel et du business plan stratégique et leurs avenants significatifs ultérieurs
- l'endettement ou la prise en charge de passifs dès lors, dans chaque cas, que le montant total (en part du groupe) excède 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe), étant précisé que le Directeur Général est autorisé à conclure les opérations de financements inférieures à ce montant ainsi qu'à signer les sûretés associées
- l'émission d'obligations, quel que soit le montant, conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce
- la signature de contrats relatifs à toute fusion, scission ou apport d'actifs, à l'exception des opérations intra-groupe ou si les opérations ont été approuvées par ledit Comité et/ou Conseil
- l'acceptation, par un dirigeant mandataire social exécutif de la société, d'un nouveau mandat d'Administrateur dans une société cotée sur un marché réglementé, français ou étranger, extérieure au groupe.

Les décisions visées au présent paragraphe sont prises par le Conseil statuant à la majorité simple.

Conformément aux dispositions légales, ces limitations ne sont pas opposables aux tiers.

5.3.1.3 Participation au capital de la Direction Générale

Opérations sur le titre Covivio réalisées par les membres de la Direction Générale au cours de l'exercice 2024

Membres de la Direction Générale	Achat d'instruments financiers	Prix (en €)	Vente d'instruments financiers	Prix (en €)	Nombre d'actions détenues au 31/12/2024 (à la connaissance de la société)
	28 909 actions [1]	-			
Christophe Kullmann	13 103 actions [2]	38,61	-	-	230 478 [3]
Personnes liées à Christophe Kullmann	462 actions [2]	38,61	-	-	5 879
	12 433 actions [1]	-			
Olivier Estève	10 245 actions [2]	38,61	-	-	130 781
TOTAL					**367 138**

(1) Attribution définitive d'actions de performance.

(2) Souscription au paiement du dividende en actions nouvelles.

(3) Actions détenues en pleine propriété, auxquelles se rajoutent 12 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété.

À la connaissance de la société, les dirigeants mandataires sociaux exécutifs détiennent 0,33% du capital social au 31 décembre 2024.

Postérieurement à la clôture de l'exercice :

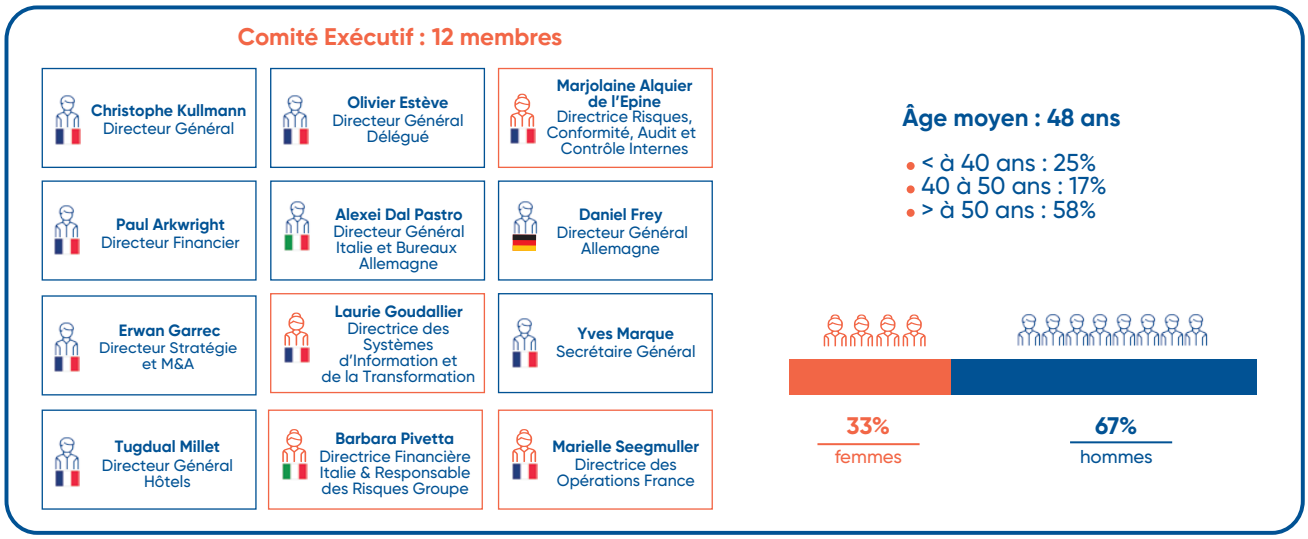
- Christophe Kullmann détient en pleine propriété 259 959 actions à la suite de l'attribution définitive de 25 465 actions de performance et de 4 016 actions gratuites livrées le 24 février 2025
- Olivier Estève détient 144 553 actions à la suite de l'attribution définitive de 10 953 actions de performance et de 2 819 actions gratuites livrées le 24 février 2025.

5.3.1.4 Place du Comité Exécutif et des Comités de direction dans le fonctionnement de la Direction Générale

La Direction Générale est structurée autour de différents comités dont notamment le Comité Exécutif au niveau européen.

Le Comité Exécutif, organe au cœur du dispositif de gouvernance d'entreprise, est une instance de réflexion, de concertation et de décision sur les grandes orientations du groupe. Composé de représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » du groupe, ainsi que des fonctions *corporate*, il est en charge de la mise en œuvre de la stratégie définie par le Conseil d'Administration, du suivi des projets transnationaux et transverses, et de la coordination des activités européennes. Il a vocation à assurer une coordination et une consultation entre ses membres à chaque fois qu'une opération ou une décision importante intéressant la marche générale de l'entreprise ou du groupe doit être envisagée ou prise. Il est notamment consulté à chaque décision ou opération importante en termes de politique de rotation des actifs, de suivi des filiales et participations et de politique financière. Il aborde également les questions d'organisation, d'outils, etc. Il valide tous les dossiers d'investissements et de cession supérieurs à 5 M€. Par ailleurs, ses membres sont en charge, dans leurs domaines de responsabilités, de la mise en œuvre des objectifs RSE du groupe arrêtés par le Conseil d'Administration, en coordination avec la Direction du Développement Durable.

Composition du Comité Exécutif au 31 décembre 2024



Le Comité Exécutif s'appuie sur des Comités de Direction institués respectivement en France, en Allemagne et en Italie, en charge (i) de l'activité de suivi des opérations, (ii) de la mise en œuvre du budget (finances, gestion des actifs, portefeuille) et (iii) des sujets *corporate*.

La diversité de ces instances dirigeantes, tant en matière de mixité qu'en termes de nationalité, d'âge, d'expérience et de compétences, permet à la société d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques du groupe sur les différents marchés d'implantation du groupe.

5.3.1.5 Politique de diversité au sein des instances dirigeantes

La lutte contre les discriminations et la promotion de la diversité sont des engagements forts de Covivio, mis en œuvre via une politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes de la société.

Covivio est signataire de la Charte de la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011. Sa Direction Générale est convaincue que la diversité, c'est-à-dire la variété des profils humains, constitue un facteur d'innovation, de performance et de qualité de vie au sein de l'entreprise. La Direction des Ressources Humaines s'attache ainsi à diversifier les profils des talents qui accompagnent la croissance du groupe. Covivio encourage aussi la féminisation de l'encadrement et garantit aux femmes des conditions d'emploi équivalentes à celles des hommes, en établissant notamment des analyses des écarts de rémunération au sein d'une même population métier, en lien avec les institutions représentatives du personnel, et en corrigeant les cas échéant tout écart non justifié par des éléments objectifs.

La répartition de l'effectif féminin en France est en légère progression : 58,7% à fin 2024 contre 57,8% à fin 2023. Dans les fonctions managériales, l'équilibre de répartition est respecté : 50% des managers sont des femmes au 31 décembre 2024, contre 49,4% à fin 2023.

La part des femmes au sein du Comité Exécutif de Covivio s'établit à fin 2024 à 33%. Celle au sein du Comité de Direction Italie est stable à 50%, recule légèrement à 46% en France suite à une promotion, et, en Allemagne, elle atteint 25% à fin 2024. La part des femmes dans les 10% de postes à plus forte responsabilité est de 44%.

La Direction Générale de Covivio promeut un environnement propice à la parité femmes-hommes à tous les niveaux du groupe, notamment via les actions suivantes :

- renforcer la parité dans les recrutements
- veiller à l'égalité des chances dans les parcours de carrière, *via* notamment des programmes de mentoring réservés aux femmes
- garantir l'égalité salariale entre les femmes et les hommes à métier équivalent, pour un même niveau de compétences, de responsabilités et de résultats
- garantir l'égalité en matière d'évolution professionnelle et salariale en cas d'interruption de carrière dans le cadre d'un congé parental, de maternité ou d'adoption.

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.

En novembre 2023, le Comité des Rémunérations et des Nominations a proposé au Conseil d'Administration, qui l'a accepté, qu'une partie des objectifs de performance liés à l'attribution gratuite des actions de performance aux dirigeants mandataires sociaux soit liée à la féminisation du management, et ce une année sur deux, en alternance avec le critère d'engagement des collaborateurs. Le Conseil fixe ainsi un objectif chiffré de progression sur un indice composé pour l'occasion à partir de :

- la part des femmes dans le Comité Exécutif
- la part des femmes dans les Comités de Direction pays
- la part des femmes dans les managers
- l'index égalité publié annuellement.

Par ailleurs, sur proposition de la Direction Générale, et après examen par le Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration de Covivio a fixé, lors de sa séance du 16 décembre 2020, l'objectif d'augmenter progressivement le taux de féminisation du Comité Exécutif pour le porter à 40% ou plus à horizon 2023. A date, cet objectif n'est pas atteint : la part des femmes au Comité exécutif s'établit à 33%. L'objectif de 40% est toutefois maintenu. De même, le Conseil a déterminé dans le même temps l'objectif de porter la moyenne de féminisation des 3 Comités de Direction nationaux (France, Allemagne et Italie), à 40% à horizon 2023. Cet objectif est atteint, avec une moyenne à 40% à fin 2024.

Enfin, afin de promouvoir la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein de la Direction Générale et en application des dispositions de l'article L. 225-53 du Code de commerce, le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration garantit, tout au long du processus de sélection des Directeurs Généraux Délégués, la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats.

5.3.1.6 Plans de succession

Le Comité des Rémunérations et des Nominations a dans ses attributions la supervision de l'établissement de plans de succession des dirigeants mandataires sociaux et des membres actuels ou pressentis du Comité Exécutif. A ce titre, il procède régulièrement à l'examen de l'équipe dirigeante et à une revue des talents pour construire le plan de succession des postes clés au niveau du groupe. Il s'assure également depuis quelques années, au moyen de plans spécifiques d'attribution gratuite d'actions de performance, de la rétention des potentiels identifiés pour accéder à des postes de direction.

Les plans de succession visent des échéances à court ou moyen terme (succession imprévue en cas de démission, d'empêchement, de décès), et à long terme (succession prévue en cas de départ à la retraite, d'échéance de mandat). Ils ont été revus à deux reprises en 2022, en juin et en octobre.

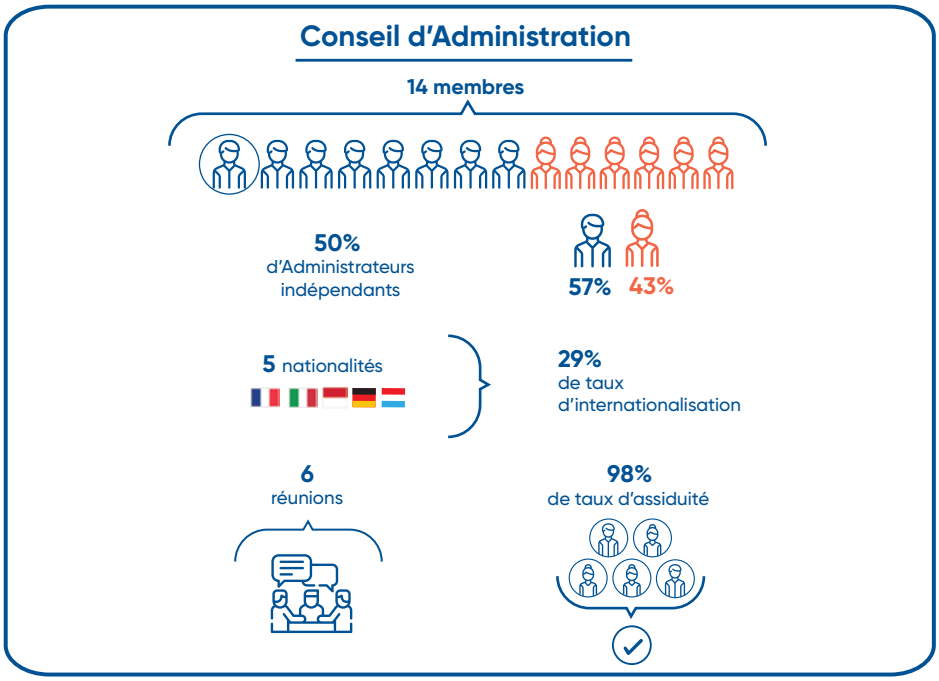
À la suite de la démission de Jean Laurent de son mandat de Président du Conseil, le Conseil d'Administration a procédé à la nomination de son remplaçant, Jean-Luc Biamonti, conformément aux dispositions du plan de succession des dirigeants mandataires sociaux non exécutifs, dont la pertinence a pu être mesurée à l'occasion de la dernière évaluation formalisée du fonctionnement du Conseil et de ses Comités réalisée fin 2022.

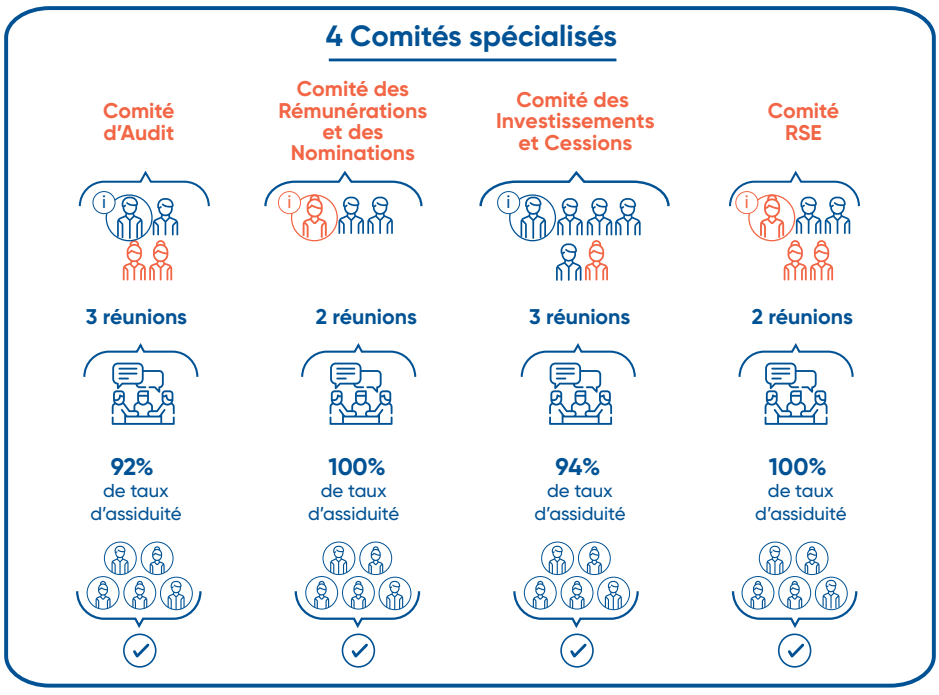
Au cours de l'exercice 2023, le Comité des Rémunérations et des Nominations, en lien avec le Directeur Général, a une nouvelle fois étudié le plan de succession du Directeur Général et du Directeur Général Délégué, dans une optique court terme et moyen terme.

5.3.2 Conseil d'Administration

5.3.2.1 Composition du Conseil d'Administration en 2024

Un Conseil d'Administration diversifié, axé sur des domaines de compétences et d'expertises complémentaires, et jugé efficace pour l'administration pertinente de la société





Le tableau ci-après présente de manière synthétique la composition du Conseil d'Administration et des Comités au 31 décembre 2024.

	Informations personnelles (au 31 décembre 2024)						Expérience
	Titre	Âge	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024	Fonction principale exercée	Nombre de mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées extérieures au groupe Covivio
Jean-Luc Biamonti	Président du Conseil d'Administration et Administrateur	71			2 506	Président du Comité Stratégique de Calcium Capital	1
Romolo Bardin	Administrateur	46			31 642	Directeur Général de Delfin S.à.r.l.	1
ACM Vie représentée par Catherine Jean-Louis	Administrateur	49			Personne morale: 8 165 592 / Personne physique: 0	Directrice des Investissements et des Risques des ACM	0
Covéa Coopérations représentée par Olivier Le Borgne	Administrateur	58			Personne morale: 682 [3] / Personne physique: 0	Directeur Général Investissements de Covéa	0
Christian Delaire	Administrateur	57			829	Senior Advisor et Administrateur indépendant	2
Delfin S.à.r.l. représentée par Giovanni Giallombardo	Administrateur	69			Personne morale: 0 [4] / Personne physique: 28 863	Président et membre du Conseil d'Administration de Luxair SA	0
Christophe Kullmann	Directeur Général Administrateur	59			230 478 [5]	Directeur Général de Covivio	0
Alix d'Ocagne	Administratrice	55			200	Présidente de DOCK75	0
Sylvie Ouziel	Administratrice	54			8 085	Directrice Générale des Plateformes partagées de Publicis Groupe	0
Olivier Piani	Administrateur	70			701	Président d'OP Conseils	2
Predica représentée par Jérôme Grivet	Administrateur	62			Personne morale: 8 647 844 [6] / Personne physique: 0	Directeur Général Délégué de Crédit Agricole SA, en charge du Pilotage et du Contrôle	1
Patricia Savin	Administratrice	58			205	Avocate associée chez DS Avocats	0
Daniela Schwarzer	Administratrice	51			800	Membre du Directoire de la Fondation Bertelsmann	1
Catherine Soubie	Administratrice	59			743	Directrice Générale d'Arfilia	2

(1) La donnée est exprimée en nombre d'années et de mois à partir de la date de 1re nomination des personnes physiques.
(2) Cette durée tient compte de l'ancienneté au sein de la société.
(3) Étant précisé que le groupe Covéa détient 8 394 824 actions.
(4) Étant précisé que le groupe Delfin détient 31 283 062 actions.
(5) Auxquelles se rajoutent 12 000 actions en usufruit, à la suite de la donation de la nue-propriété.
(6) Etant précisé que le groupe Crédit Agricole Assurances détient 9 055 247 actions.

Position au sein du Conseil					Participation à des Comités de Conseil					Rémunération
					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 des Investissements et Cessions	Nombre de réunions du Comité RSE	
					6	3	2	3	2	
Indépendance	Date initiale de nomination au Conseil d'Administration	Date de renouvellement	Année d'échéance du mandat	Ancienneté au Conseil à la clôture de l'exercice (1)	Assiduité au Conseil d'Administration	Assiduité au Comité d'Audit	Assiduité au Comité des Rémunérations et des Nominations	Assiduité au Comité des Investissements et Cessions	Assiduité au Comité RSE	Montant brut de la rémunération allouée au titre du mandat d'Administrateur (en €)
X	31/01/2011	17/04/2015 26/04/2017 20/04/2021 20/04/2023	2027	13,11	100%	/	/	100%	100%	/
X	17/04/2015	19/04/2018 21/04/2022	2026	16,7 [2]	100%	100%	/	100%	/	61 000
X	31/01/2011	17/04/2015 19/04/2018 21/04/2022	2026	0,8	100%	/	/	100%	/	44 926
X	17/02/2016	17/04/2019 20/04/2023	2027	4,1	100%	/	/	100%	/	44 000
√	17/04/2019	20/04/2023	2027	5,8	100%	100%	/	/	100%	75 000
X	21/07/2022	20/04/2023	2027	2,5	83%	/	/	/	/	28 000
X	25/04/2012	27/04/2016 22/04/2020 17/04/2024	2028	12,8	100%	/	/	/	/	/
√	13/02/2020	21/04/2022	2026	4,10	100%	/	/	/	100%	55 000
√	24/04/2013	26/04/2017 20/04/2021	2025	11,8	100%	100%	/	/	/	47 000
√	17/04/2019	20/04/2023	2027	5,8	100%	/	100%	100%	/	64 000
X	31/01/2011	17/04/2015 26/04/2017 20/04/2021	2025	13,11	100%	/	100%	67%	/	50 000
√	27/04/2016	22/04/2020 17/04/2024	2028	8,8	100%	/	/	/	100%	42 000
√	21/04/2022	/	2026	2,8	83%	/	/	/	100%	39 000
√	27/04/2016	22/04/2020 17/04/2024	2028	8,8	100%	67%	100%	/	/	65 000
					Taux moyen d'assiduité : 98%	Taux moyen d'assiduité : 92%	Taux moyen d'assiduité : 100%	Taux moyen d'assiduité : 94%	Taux moyen d'assiduité : 100%	Montant total : 614 926 €

5.3.2.1.1 Évolution de la composition du Conseil d'Administration et des Comités en 2024

Au cours de l'année 2024, la composition du Conseil d'Administration a été maintenue à 14 membres.

Le mandat d'Administrateur de Christophe Kullmann ainsi que les mandats d'Administratrices indépendantes de Catherine Soubie et Patricia Savin, ont été renouvelés pour une durée de 4 ans par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024. Leurs mandats au sein des divers Comités ont également été renouvelés à compter de cette date par le Conseil d'Administration.

Le 23 avril 2024, Catherine Jean-Louis a été désignée en qualité de nouvelle représentante permanente de la société ACM Vie au Conseil d'Administration, en remplacement de Stéphanie de Kerdrel.

Les évolutions dans la composition de l'ensemble des instances de gouvernance sont synthétisées ci-dessous.

Instance de gouvernance	Date	Départ	Nomination/Cooptation	Renouvellement
Conseil d'Administration	17 avril 2024	/	/	Christophe Kullmann Patricia Savin Catherine Soubie
	23 avril 2024	Stéphanie de Kerdrel [1]	Catherine Jean-Louis [1]	/
Comité d'Audit	17 avril 2024	/	/	Catherine Soubie
Comité des Rémunérations et des Nominations	17 avril 2024	/	/	Catherine Soubie
Comité des Investissements et Cessions	23 avril 2024	Stéphanie de Kerdrel	Catherine Jean-Louis	/
Comité RSE	17 avril 2024	/	/	Patricia Savin
	23 avril 2024	Stéphanie de Kerdrel	/	/

(1) En qualité de représentante permanente d'ACM Vie.

Synthèse de la composition des instances de gouvernance en 2024

	Nombre de membres		Taux d'indépendance		Taux de féminisation		Taux d'internationalisation		Âge moyen	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Conseil d'Administration	14	14	50%	50%	43%	43%	29%	29%	57 ans	58 ans
Comité d'Audit	4	4	75%	75%	50%	50%	25%	25%	53 ans	54 ans
Comité des Rémunérations et des Nominations	3	3	67%	67%	33%	33%	0%	0%	62 ans	63 ans
Comité des Investissements et Cessions	6	6	17%	17%	17%	17%	33%	33%	58 ans	59 ans
Comité RSE	6	5	67%	80%	67%	60%	33%	40%	56 ans	58 ans

5.3.2.1.2 Évolution de la composition du Conseil d'Administration proposée pour l'exercice 2025

L'échéance en avril 2025 du mandat d'Administrateur de la société Predica, ainsi que du mandat d'Administratrice indépendante de Sylvie Ouziel, ont amené le Comité des Rémunérations et des Nominations à se pencher sur l'évolution de la composition du Conseil d'Administration.

En considération de l'atteinte par Sylvie Ouziel en avril 2025 de la limite des 12 ans d'ancienneté, synonyme de perte d'indépendance au regard des critères retenus par le Code Afep-Medef, le Conseil d'Administration a engagé en 2024 un processus de recrutement d'une nouvelle Administratrice indépendante. Celui-ci a été piloté par le Comité des Rémunérations et des Nominations sous l'égide de sa Présidente, conformément à la procédure de sélection des nouveaux Administrateurs indépendants définie par le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration et présentée au paragraphe 5.3.2.2.4.3 ci-après.

Conformément aux recommandations de l'article 7.2 du Code Afep-Medef, après s'être interrogé sur l'équilibre souhaitable de sa composition et de celle de ses Comités, le Conseil d'Administration, lors de sa séance du 19 février 2025 et sur avis du Comité des Rémunérations et des Nominations, a décidé de soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale mixte convoquée le 17 avril 2025 :

- le renouvellement du mandat d'Administrateur de la société Predica, pour une durée de 4 ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028. Sous réserve de l'approbation de la 13e résolution, la société Predica restera représentée au Conseil d'Administration par Jérôme Grivet. Il continuera à apporter une contribution active aux travaux du Conseil en particulier grâce à son expertise en stratégie et en finance, et son expérience au sein de sociétés cotées. Sur les quatre années du mandat d'Administrateur de la société Predica, l'assiduité de Jérôme Grivet s'établit à 91%.
- la nomination de Micaela Le Divelec en qualité d'Administratrice indépendante, pour une durée de 4 ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028. Micaela Le Divelec fera bénéficier le Conseil d'Administration de sa solide expertise en finance et de sa connaissance fine du marché italien.

Fiche d'identité de Micaela Le Divelec dont la nomination est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025



Micaela Le Divelec

Âge : 56 ans

Nationalité italienne

Adresse professionnelle : Via Ubaldino Peruzzi 160, 50012 Bagno a Ripoli, Italie

Fonction principale exercée : Independent strategic advisor

Compétences et expertises :

Biographie :

Diplômée en économie et gestion d'entreprise, Micaela Le Divelec a commencé sa carrière en tant qu'auditrice chez Ernst & Young avant d'intégrer le groupe Gucci, où elle occupe pendant 20 ans diverses fonctions, dont notamment celles de Directrice Financière, Chief Corporate Operations Officer, Chief Consumer Officer et de Vice-Présidente Exécutive. Après avoir rejoint en 2018 le groupe Salvatore Ferragamo en tant que Directrice Générale puis de Présidente Directrice Générale, elle se consacre à partir de 2021 au soutien de start-up innovantes en tant qu'investisseur et conseillère, puis fonde en 2023 Ethicarei, une plateforme dédiée à l'approvisionnement social dans le luxe. Elle est également membre du Conseil de surveillance de Porsche AG et administratrice de De'Longhi S.p.A.

Mandats exercés au sein de Covivio : Néant

Nombre d'actions détenues : 90

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance, membre du Comité d'Audit et membre du Comité des Parties Liées : Porsche AG

Administratrice, membre du Comité d'Audit : De'Longhi S.p.A.

Administratrice : Fondazione CRF, Fondazione Ecole 42 Firenze

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Présidente Directrice Générale : Ferragamo Spa (fin en 2021)

Administratrice : Benetton (fin en 2024), Aeroporti di Roma (fin en 2023), Pitti Immagine Srl (fin en 2022)

Impacts de l'évolution de la composition du Conseil d'Administration sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 du renouvellement du mandat d'Administrateur de la société Predica et de la nomination de Micaela Le Divelec





Jean-Luc Biamonti
Président du Conseil d'Administration



Christophe Kullmann
Directeur Général et Administrateur



Romolo Bardin
Administrateur



Christian Delaire
Administrateur indépendant



Giovanni Giallombardo
Représentant permanent de Delfin S.à.r.l.
Administrateur



Jérôme Grivet
Représentant permanent de Predica
Administrateur



Catherine Jean-Louis
Représentante permanente d'ACM Vie
Administrateur



Olivier Le Borgne
Représentant permanent de Covéa Coopérations
Administrateur



Micaela Le Divelec
Administratrice indépendante



Alix d'Ocagne
Administratrice indépendante



Olivier Piani
Administrateur indépendant



Patricia Savin
Administratrice indépendante



Daniela Schwarzer
Administratrice indépendante

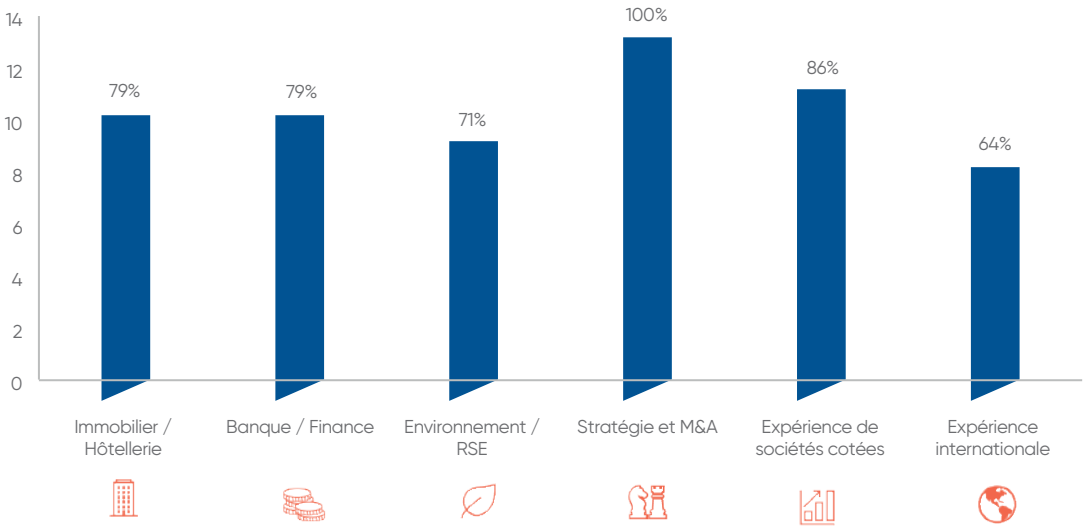


Catherine Soubie
Administratrice indépendante

5.3.2.1.3 Profils, expériences et expertises des mandataires sociaux non exécutifs

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'interroge régulièrement sur les besoins du Conseil d'Administration en termes de compétences et d'expertises.

Le renouvellement des mandats des Administrateurs qui arrivaient à échéance en 2024 a permis au Conseil d'Administration de maintenir, avec ses 14 membres, l'équilibre souhaité dans les compétences et expertises qu'il juge nécessaire à la bonne animation du Conseil. Les Administrateurs sont complémentaires du fait de leurs différentes expériences professionnelles. Leurs compétences et expertises individuelles recouvrent les domaines suivants, en lien avec la stratégie de Covivio.



Présentation des compétences et expertises individuelles des Administrateurs

	Immobilier/ Hôtellerie	Banque/ Finance	Environnement/ RSE	Stratégie/ M&A	Expérience de sociétés cotées	Expérience internationale
Jean-Luc Biamonti	√	√	√	√	√	√
Romolo Bardin	√	√		√	√	√
Christian Delaire	√	√	√	√	√	√
Giovanni Giallombardo	√	√	√	√	√	√
Jérôme Grivet	√	√		√	√	√
Catherine Jean-Louis		√	√	√	√	
Christophe Kullmann	√	√	√	√	√	√
Olivier Le Borgne	√	√		√	√	
Alix d'Ocagne	√	√	√	√		
Sylvie Ouziel			√	√	√	√
Olivier Piani	√		√	√	√	√
Patricia Savin	√		√	√		
Daniela Schwarzer		√	√	√	√	√
Catherine Soubie	√	√		√	√	

√ Compétences et expertises les plus développées

Répondant à la volonté des Administrateurs d'internationaliser davantage le Conseil d'Administration au regard notamment de l'exposition géographique des activités de la société, les compétences et expertises jugées nécessaires pour l'administration pertinente de la société seront renforcées en 2025 avec la nomination de Micaela Le Divelec en qualité d'Administratrice indépendante. En apportant sa solide expertise en finance et sa connaissance fine du marché italien, elle participera à maintenir les meilleurs standards d'engagement, d'indépendance et de compétence du Conseil d'Administration.

	Immobilier/ Hôtellerie	Banque/ Finance	Environnement/ RSE	Stratégie/ M&A	Expérience de sociétés cotées	Expérience internationale
Micaela Le Divelec	√	√	√	√	√	√

Liste des mandats et fonctions exercés par les Administrateurs non exécutifs

Les informations sont présentées individuellement pour chaque Administrateur en fonction au 31 décembre 2024 (1) et comprennent notamment celles visées au point 12.1 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 :

- expérience et expertise en matière de gestion d'entreprises
- mandats et fonctions exercés durant l'exercice 2024
- mandats échus exercés au cours des cinq dernières années.

(1) Étant précisé que celles relatives à Christophe Kullmann, Directeur Général et Administrateur de Covivio, sont exposées au paragraphe 5.3.1.1 ci-dessus.



Jean-Luc Biamonti

Âge : 71 ans

Nationalité monégasque

Adresse professionnelle : 18, avenue de Grande Bretagne, MC 98000 Monaco, Principauté de Monaco

Fonction principale exercée : Président du Comité Stratégique de Calcium Capital

Compétences et expertises :

(1) (2) (3) (4) (5) (6)

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.

Jusqu'en janvier 2023, il occupait les fonctions de Président Délégué de la Société des Bains de Mer Monaco, dont il était Administrateur depuis 1985 et Président du Conseil d'Administration depuis 1995.

Jean-Luc Biamonti est Président du Comité d'Audit et des Risques d'EssilorLuxottica et Administrateur Référent depuis le 22 février 2023.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Président du Conseil d'Administration (depuis le 21 juillet 2022)

Administrateur

Membre du Comité des Investissements et Cessions

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017 - 20 avril 2021 - 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024 : 2 506

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président du Comité Stratégique : Calcium Capital SAS

Administrateur Référent et Président du Comité d'Audit et des Risques : EssilorLuxottica SA (société cotée)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur, Président du Conseil d'Administration et Président Délégué : Société des Bains de Mer Monaco SA (S.B.M. – société cotée étrangère - fin en 2023)

Administrateur : MC Financial Company (fin en 2023)

Président : S. B. M. USA Inc. (fin en 2023)

Représentant permanent de S. B. M., Administrateur et Président Délégué : S. H. L (fin en 2023)

Gérant : MC S.B.M. International S.à.r.l (fin en 2023)

Président du Comité d'Audit et membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : Covivio (société cotée – fin en 2022)

Président du Comité d'Administration : Betclic Everest Group (fin en 2022)

ACM Vie

RCS Strasbourg 332 377 597

4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen, 67000 Strasbourg

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 19 avril 2018 - 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024 : 8 165 592

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Sérénis Assurances SA, ACM GIE, ACM 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 :

Néant

(1) Immobilier / Hôtellerie
(2) Banque / Finance
(3) Environnement / RSE
(4) Stratégie et M&A
(5) Expérience de sociétés cotées
(6) Expérience internationale



Catherine Jean-Louis

Âge : 49 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 42 rue des Mathurins, 75008 Paris

Fonction principale exercée : Directrice des Investissements et des Risques des ACM

Compétences et expertises :

Biographie :

Catherine Jean-Louis est diplômée de l'Ecole Nationale de la Statistique et de l'Administration Economique et membre de l'Institut des Actuaires

Elle a débuté sa carrière aux Assurances du Crédit Mutuel en tant qu'actuaire et a ensuite été nommée Responsable de l'ALM puis Directrice des Risques en 2016.

Elle devient Directrice des Investissements et des Risques en 2024.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentante permanente de la société ACM Vie, Administrateur

Membre du Comité des Investissements et Cessions

Date de nomination : 23 avril 2024

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directrice Générale : Assurances du Crédit Mutuel Vie

Gérante : SCI ACM, Société Civile ACM Capital

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant



Romolo Bardin

Âge : 46 ans

Nationalité italienne

Adresse professionnelle : 7, rue de la Chapelle, L-1325 Luxembourg

Fonction principale exercée : Directeur Général de Delfin S.à.r.l.

Compétences et expertises :

Biographie :

Romolo Bardin est diplômé en Gestion des entreprises de l'université Ca'Foscari de Venise.

Il est Directeur Général de Delfin S.à.r.l.

Il avait auparavant travaillé pour Sunglass Hut Europe à Londres, et Luxottica Group en Italie.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Membre du Comité des Investissements et Cessions

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 17 avril 2015 (étant précisé que Romolo Bardin était le représentant permanent de la société Aterno, Administrateur depuis le 31 janvier 2011)

Date de renouvellement : 19 avril 2018 - 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024 : 31 642

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directeur Général : Delfin S.à.r.l. (société 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 S.à.r.l., DFR Investment S.à.r.l., Immochapelle SA, Vast Gain Group Ltd S.à.r.l., Blue Sky SARL

Membre du Conseil d'Administration des sociétés étrangères : Fondazione Leonardo Del Vecchio (fondation), Luxair SA

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Conseil d'Administration, membre du Comité Stratégique et des Investissements, membre du Comité des Nominations et membre du Comité des Conventions Réglementées : Assicurazioni Generali S.p.À (société cotée étrangère – fin en 2022)

Covéa Coopérations

RCS Le Mans 439 881 137

160, rue Henri Champion, 72100 Le Mans

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 17 février 2016

Date de renouvellement : 17 avril 2019 - 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024 : 682 (étant précisé que le groupe Covéa détient 8 394 824 actions)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Assurland.com SA, AZ Plus SA, Carma SA, Covéa Lux, Covéa Protection Juridique SA, Fidélia Assistance SA, GMF Assurances SA, Le Finistère Assurance SAM, MAAF Assurances SA, MAAF Vie SA, MMA IARD SA, MMA Vie SA

Administrateur Délégué : Covéa Agora, GIE, Logistic GIE

Membre du Comité Risques Audit et Conformité et du Comité des Rémunérations : Carma SA

Membre du Comité de Surveillance : Covéa Finance SAS

Président du Comité Stratégique : CAT.SA SAS

Président : CAT.SA SAS, Cesvi France SAS, Coparex SAS

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : Gespré Europe SA (fin en 2022), Caja de Seguros Reunidos – Compania de Seguros y Reaseguros SA (CASER – société étrangère – fin en 2020)



Olivier Le Borgne

Âge : 58 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 86, rue Saint-Lazare, 75009 Paris

Fonction principale exercée : Directeur Général Investissements de Covéa

Compétences et expertises :

Biographie :

Olivier Le Borgne, diplômé de l'Institut Supérieur de Gestion de Paris, a débuté sa carrière en tant que Contrôleur de gestion.

En 1992, il intègre la direction administrative et technique de GMF Vie. En 1998, il rejoint la direction des finances Azur-GMF jusqu'en 2006 où il occupe différentes fonctions. Tout d'abord comme contrôleur de gestion en charge du suivi des sociétés puis responsable des prévisions de résultats et enfin en tant que responsable du contrôle financier.

De 2006 à 2015, il est Directeur de la stratégie financière de GMF puis de 2015 à 2020 Directeur des placements et de l'actif-passif de Covéa.

Depuis décembre 2020, Olivier Le Borgne est Directeur Général Investissements de Covéa.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société Covéa Coopérations, Administrateur

Membre du Comité des Investissements et Cessions

Date de nomination : 1er décembre 2020

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directeur Général Délégué : GMF Assurances SA, GMF Vie SA, MAAF Assurances SA, MAAF Vie SA, MMA Iard SA, MMA Vie SA

Membre du Conseil de Surveillance : Covéa Finance SAS, Covéa Immobilier SAS

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : Covéa Finance SAS

Président du Comité de Surveillance : Covéa Finance SAS, Covéa Immobilier SAS

Représentant de Covéa Coopérations, Président : Coparex SAS

Représentant de Covéa, membre du Comité des Investissements : France Assureurs

Représentant de Logistic, Administrateur : GIE Cibail

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Gérant : SCI Covéa Real Estate Développement (fin en 2021)

Représentant de MAAF Assurances SA, Président : CORED II SASU (fin en 2021)

Membre du Conseil de Surveillance : Covéa Salariés FCPE (fin en 2021)

Représentant de Covéa Protection Juridique, membre du Comité de Surveillance : Covéa Finance SAS (fin en 2020)

Membre du Comité Stratégique : Lagune SAS (fin en 2020), ALMA LMB LUX SAS (fin en 2020), Lagune International SAS (fin en 2020), Orestate SPPICAV SAS (fin en 2020), Oricore SPPICAV SAS (fin en 2020)

Représentant de Orestate OPCI, membre du Comité Stratégique : Batipart Régions 1 SAS (fin en 2020)

Membre du Comité d'Investissements en réassurance : Coparex SAS (fin en 2023)

Membre du Comité d'Investissements dans les fonds : Coparex SAS (fin en 2023)



Christian Delaire

Âge : 57 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 33 avenue Paul Doumer, 75116 Paris

Fonction principale exercée : Senior Advisor et Administrateur indépendant

Compétences et expertises :

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 devenir conseiller senior.

Il est également Administrateur indépendant de SERT, d'Atenor, de Nodi, et de New Immo Holding.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant

Président du Comité d'Audit

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 17 avril 2019

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024 : 829

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Gérant : CDE Advisors SARL

Administrateur : SERT SA (anciennement dénommée CEREIT SA - société cotée étrangère), Atenor SA (société cotée étrangère), Nodi SA, New Immo Holding

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Senior Advisor : Foncière Atland (fin en 2023)

Président du Comité RSE : Covivio (société cotée – fin en 2022)

Delfin S.à.r.l.

RCS Luxembourg B 117 420

7, rue de la Chapelle, L-1325 Luxembourg

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 21 juillet 2022

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024 : Néant (étant précisé que le groupe Delfin détient 31 283 062 actions)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant



Giovanni Giallombardo

Âge : 69 ans

Nationalité italienne et luxembourgeoise

Adresse professionnelle : 7, rue de la Chapelle, L-1325 Luxembourg

Fonction principale exercée : Président et membre du Conseil d'Administration de Luxair SA

Compétences et expertises :

Biographie :

Après avoir étudié l'Économie à l'École européenne de Luxembourg et obtenu un diplôme en Sciences économiques et commerciales de l'Université de Florence, Giovanni Giallombardo a effectué l'essentiel de sa carrière dans le secteur de la finance.

Il a en particulier rejoint la branche luxembourgeoise de UniCredit en 2001, où il occupait en dernier lieu les fonctions de Directeur Général et Senior Vice-Président.

Giovanni Giallombardo est aujourd'hui Administrateur de la holding Delfin S.à.r.l. et Président du Conseil d'Administration de LuxairGroup.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société Delfin S.à.r.l., Administrateur

Date de nomination : 21 juillet 2022

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024 : 26 863

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président et membre du Conseil d'Administration : Luxair SA (société étrangère)

Membre du Conseil d'Administration des sociétés étrangères : Delfin S.à.r.l., CargoLux Airlines International SA, EssilorLuxottica RE, Immochapelle SA, Special Packaging Solutions Investments Sàrl, Lux-Pension SICAV, Lux-Portfolio SICAV, Aterno S.à.r.l., DFR Investment S.à.r.l.

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Vice Président Directeur Général : UniCredit Luxembourg SA (société étrangère)

Membre du Conseil d'Administration et du Comité RSE : EssilorLuxottica SA (société cotée – fin en 2021)

Membre du Conseil d'Administration : UniCredit Luxembourg SA (société étrangère), Mudam Foundation (société étrangère)



Alix d'Ocagne

Âge : 55 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 4, rue Saint Florentin, 75001 Paris

Fonction principale exercée : Présidente de DOCK75

Compétences et expertises :

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.

Elle a quitté Cheuvreux fin 2019 pour se lancer dans un projet d'entreprenariat social.

Elle a fondé en 2021 Bring The Way, qui accompagne les entreprises dans leurs engagements sociétaux et crée des liens avec des associations.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Présidente du Comité RSE

Date de nomination : 13 février 2020

Date de renouvellement : 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024 : 200

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Présidente : Fondation Covivio

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Présidente : DOCK75 SAS, SEGC SAS, Bring The Way Corporate et Association

Membre du Conseil de Surveillance : Eukratos SAS

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administratrice : Association B2X (fin en 2022), Association Habitat et Humanisme Ile de France



Sylvie Ouziel

Âge : 54 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 133, avenue des Champs Élysées, 75008 Paris

Fonction principale exercée : Directrice Générale des Plateformes partagées de Publicis Groupe

Compétences et expertises :

Biographie :

Diplômée de l'Ecole Centrale Paris et titulaire d'un Executive MBA de Northwestern University, Sylvie Ouziel a occupé le poste de Directrice Générale Adjointe Monde d'Accenture Management Consulting (précédemment Andersen Consulting), entreprise au sein de laquelle elle a exercé plusieurs fonctions de direction lui apportant une forte exposition internationale.

Elle a, par la suite, passé 8 ans chez Allianz où elle a occupé le poste de Global CEO Allianz Assistance et CEO Asie Pacific Allianz Partners.

Après avoir passé un an chez Envision Digital en tant que Présidente Internationale, elle est aujourd'hui Directrice Générale des Plateformes partagées chez Publicis.

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 - 20 avril 2021

Échéance du mandat : AG statuant en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024 : 8 085

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directrice : Lion Re:Sources, Inc., Lion Re:Sources UK Limited

Administratrice et Directrice Générale : Publicis Ré

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administratrice : Envision Digital International Pte. Ltd. – Singapore, Bazefield AS – Norway, Envision Digital (Netherlands) B.V. – Netherland, Envision Digital (Germany) Gmbh – Germany, Envision Digital U.K. Limited - UK

Global CEO Assistance et CEO Asie Pacific : Allianz Worldwide Partners

Membre du Conseil d'Administration : AWP Health & Life, AWP P&C

Membre du Conseil de Surveillance : M6 Métropole TV (société cotée)



Olivier Piani

Âge : 70 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 91 bis, rue du Cherche Midi, 75006 Paris

Fonction principale exercée : Président d'OP Conseils

Compétences et expertises :

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.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant

Président du Comité des Investissements et Cessions

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 17 avril 2019

Date de renouvellement : 20 avril 2023

Échéance du mandat : AG statuant en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024 : 701

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Atland (société cotée - depuis le 23.07.2024), Prologis (société cotée étrangère), Grosvenor Europe (société étrangère), Yam Invest (société étrangère)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Conseiller principal et Président du Comité d'Investissement : Ardian Real Estate (fin en 2021)

Predica, dont le renouvellement du mandat d'Administrateur est soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025

RCS Paris 334 028 123

16/18 boulevard de Vaugirard, 75015 Paris

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017 - 20 avril 2021

Échéance du mandat : AG statuant en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024 : 8 647 844

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Administrateur : B2 Hotel Invest OPPCI

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : AEW Immocommercial OPCI, Fonds Nouvel Investissement 1 SICAV, Fonds Nouvel Investissement 2 SICAV, Aéroport de Paris SA (société cotée), Gecina SA (société cotée), Messidor OPCI, Frey SA (société cotée), Clariane SE (société cotée), CAA Commerces 2 OPCI, Carmila (société cotée), OPCI Logistis SPPICAV, Previseo Obsèques SA, Lesica, Semmaris, Fonds Stratégique de Participations SICAV, Française des Jeux (société cotée), Fonds immobilier Ardian Luxembourg, Défense CB3 SAS, Predi Rungis, Fondis, Icade Health Care Europe

Membre du Conseil de Surveillance : Altarea SCA (société cotée), Argan SA (société cotée), Patrimoine et Commerce SCA (société cotée), Effi-Invest II SCA, Effi-Invest III SCA, Ofelia SAS, Willow, Unipierre Assurances SCPI, CA Grands Crus SAS, Sopresa SA, Interfimo SA, Preim Healthcare

Censeur : Siparex Associés SA

Co-Gérant : Predicare SARL

Président : Predica Bureaux OPCI

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : La Médicale de France SA (fin en 2022), CAAM Mone Cash SICAV (fin en 2022)

Censeur : Tivana France Holding SAS (fin en 2022)



Jérôme Grivet

Âge : 62 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 12, place des États-Unis, 92127 Montrouge

Fonction principale exercée : Directeur Général Délégué de Crédit Agricole SA, en charge du Pilotage et du Contrôle

Compétences et expertises :

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 Predica. Membre du Comité Exécutif de Crédit Agricole SA, il devient Directeur Général Adjoint en charge du Pôle Finances Groupe en 2015, puis en 2021, en charge du Pôle Pilotage.

Il est nommé Directeur Général Délégué, en charge du Pilotage et du Contrôle en septembre 2022.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société Predica, Administrateur

Membre du Comité des Investissements et des Cessions

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017 - 20 avril 2021

Échéance du mandat : AG statuant en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directeur Général Délégué en charge du Pilotage et du Contrôle et membre du Comité Exécutif et du Comité de Direction : Crédit Agricole SA (société cotée)

Président du Conseil d'Administration et Administrateur : Crédit Agricole Capital Investissement & Finance SA (CACIF)

Administrateur : Crédit Agricole Assurances SA, CACEIS SA, CACEIS Bank France SA

Représentant permanent de Crédit Agricole SA, Administrateur : CA Immobilier

Président du Conseil de Surveillance : Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution (FGDR - depuis le 05.10.2023)

Administrateur, membre du Comité d'Audit et des Comptes et membre du Comité d'Investissement : Nexity SA (société cotée)

Représentant permanent de Casa, Président : Evergreen Montrouge SAS

Représentant permanent de Crédit Agricole SA, Gérant : Quentyvel SCI

Trésorier : Fondation Crédit Agricole Solidarité et Développement

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Vice-Président du Conseil de Surveillance, membre du Comité d'Audit et des Comptes : Fonds de Garantie des Dépôts et de Résolution (FGDR - fin en 2023)

Directeur Général Adjoint en charge du Pôle Pilotage : Crédit Agricole SA (société cotée - fin en 2022)

Administrateur : Clariane SE (société cotée - fin en 2020)



Patricia Savin

Âge : 58 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 6, rue Duret, 75116 Paris

Fonction principale exercée : Avocate associée chez DS Avocats

Compétences et expertises :

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...) et aux enjeux ESG. Patricia Savin est membre au sein du Ministère de l'Ecologie, du Conseil de la Biodiversité et du COPIL économie circulaire.

Ancienne Présidente de l'association Orée et responsable 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.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 27 avril 2016

Date de renouvellement : 22 avril 2020 - 17 avril 2024

Échéance du mandat : AG statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024 : 205

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Comité des Parties Prenantes : Covivio

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Présidente : OREE (association - jusqu'au 01.10.2024)

Membre du Comité d'Audit : Covivio (société cotée – fin en 2021)



Daniela Schwarzer

Âge : 51 ans

Nationalité allemande

Adresse professionnelle : Werderscher Markt 6, 10117 Berlin, Allemagne

Fonction principale exercée : Membre du Directoire de la Fondation Bertelsmann

Compétences et expertises :

Biographie :

Titulaire d'un Doctorat en Économie politique de l'Université Libre de Berlin et d'une Maîtrise de Science politique et de Linguistique de l'Université de Tübingen, Daniela Schwarzer a consacré une grande partie de sa vie professionnelle à des questions économiques, financières et politiques européennes. Elle est spécialiste et conseillère reconnue des questions européennes et des relations franco-allemandes. Daniela Schwarzer est membre du Directoire de la Fondation Bertelsmann.

Auparavant, elle a été la directrice générale des Fondations Open Society en Europe et en Asie, le plus grand donateur privé au monde pour les ONG et associations, œuvrant pour la défense des droits de l'homme, de la justice et de la démocratie. De 2016 à 2021, elle a dirigé le Conseil allemand des relations étrangères, dont elle est désormais membre non exécutif du conseil d'administration.

Elle est également membre non exécutif du Conseil d'Administration de BNP Paribas. Elle est professeure honoraire de la Freie Universität Berlin, où elle enseigne l'intégration européenne et les affaires internationales.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 21 avril 2022

Échéance du mandat : AG statuant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024 : 800

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Membre du Directoire : Fondation Bertelsmann

Administratrice, membre du Comité de Gouvernance, d'Ethique, des Nominations et de la RSE : BNP Paribas (société cotée)

Administratrice : Association Notre Europe - Institut Jacques Delors, Deutsche Gesellschaft für Auswärtige Politik, Fondation Jean Monnet

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant



Catherine Soubie

Âge : 59 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 137 rue de l'Université, 75007 Paris

Fonction principale exercée : Directrice Générale d'Arfilia

Compétences et expertises :

Biographie :

Diplômée de l'ESCP, Catherine Soubie a débuté sa carrière en 1989 chez Lazard à Londres puis à Paris. Par la suite, elle a exercé différentes fonctions au sein de Morgan Stanley à Paris, avant de devenir Directrice Générale Adjointe de la société Rallye, poste qu'elle a occupé de 2005 à 2010.

En 2010, Catherine Soubie a rejoint le groupe Barclays où elle était jusqu'en 2016 Managing Director en charge de l'Investment Banking France-Belgique-Luxembourg.

Elle est aujourd'hui Directrice Générale d'Arfilia et également Administratrice indépendante au sein du Conseil d'Administration de Sofina et membre indépendante du Conseil de Surveillance de Michelin.

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 27 avril 2016

Date de renouvellement : 22 avril 2020 - 17 avril 2024

Échéance du mandat : AG statuant en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2024 : 743

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directrice Générale : Arfilia

Membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit : Michelin SA (société cotée - depuis le 17 mai 2024)

Administratrice, Présidente du Comité des Rémunérations et du Comité des Nominations : Sofina SA (société cotée)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Présidente : Financière Verbateam (fin en 2023)

Directrice Générale : Alixio (fin en 2021), Taddeo (fin en 2021)

Administratrice, Présidente du Comité d'Audit et membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : Clariane SE (société cotée - jusqu'au 10.06.2024)

5.3.2.1.4 Participation au capital des membres du Conseil d'Administration

Opérations sur le titre Covivio réalisées par les membres du Conseil d'Administration et les personnes qui leur sont liées au cours de l'exercice 2024

Membres du Conseil d'Administration [1]	Achat d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Vente d'instruments financiers	Valeur moyenne (en €)	Nombre d'actions détenues au 31/12/2024 (à la connaissance de la société)
Jean-Luc Biamonti	2 000 actions	44,66725	-	-	2 506
ACM Vie	697 912 actions	38,61	697 912 actions	48,66	8 165 592
Catherine Jean-Louis	-	-	-	-	0
Romolo Bardin	9 554 actions	45,6076	-	-	31 642
Covéa Coopérations	53 actions	38,61	-	-	682
(personnes liées à Covéa Coopérations)	1 029 457 actions	42,96	-	-	8 394 142
Olivier Le Borgne	-	-	-	-	0
Christian Delaire	46 actions	38,61	-	-	829
Delfin S.à.r.l.	135 000 actions	47,6624	135 000 actions	48,88	0
(personnes liées à Delfin S.à.r.l.)	3 364 446 actions	41,8588	-	-	31 283 062
Giovanni Giallombardo	1 863 actions	38,61	-	-	26 863
Alix d'Ocagne	-	-	-	-	200
Sylvie Ouziel	636 actions	38,61	-	-	8 085
Olivier Piani	-	-	-	-	701
Predica	680 932 actions	38,61	-	-	8 647 844
(personnes liées à Predica)	30 505 actions	38,61	-	-	407 403
Jérôme Grivet	-	-	-	-	0
Patricia Savin	-	-	-	-	205
Daniela Schwarzer	800 actions	49,20	-	-	800
Catherine Soubie	57 actions	38,61	-	-	743
TOTAL					**56 971 299**

(1) Étant précisé que les informations relatives à Christophe Kullmann, Directeur Général et Administrateur de Covivio, sont exposées au paragraphe 5.3.1.3 ci-dessus.

À la connaissance de la société, les mandataires sociaux non exécutifs (et les personnes qui leur sont liées) détiennent 51,04% du capital social au 31 décembre 2024.

5.3.2.2 Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'Administration

5.3.2.2.1 Rôle du Président du Conseil d'Administration

Depuis l'adoption en Assemblée générale, le 31 janvier 2011, de la forme de société anonyme à Conseil d'Administration, le Conseil a opté pour la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Le Conseil d'Administration délibère régulièrement sur le mode de gouvernance de la société à l'occasion notamment de l'échéance des mandats des dirigeants mandataires sociaux ou de la nomination d'un nouveau Président du Conseil d'Administration. A la suite de la nomination le 21 juillet 2022 de Jean-Luc Biamonti en qualité de nouveau Président du Conseil pour la durée de son mandat d'Administrateur, le Conseil d'Administration a confirmé le choix d'une dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, qui s'inscrit dans un objectif permanent de gouvernance pérenne et équilibrée.

En étroite coordination avec la Direction Générale, le Président 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 et la qualité de ses échanges avec le Directeur Général et le Directeur Général Délégué en amont des Conseils contribuent 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 l'ensemble des parties prenantes de la société. Le Président peut, sur délégation du Conseil d'Administration, être en charge de la relation des actionnaires avec le Conseil notamment sur les sujets de gouvernement d'entreprise, et lui rend compte le cas échéant de sa mission. Il assure également la présidence des Assemblées générales de la société, participe au contrôle de la gouvernance des filiales de la société, et veille au bon fonctionnement des instances d'audit et de contrôle des risques.

Le Président apporte son aide et ses conseils au Directeur Général et au Directeur Général Délégué pour l'élaboration et la mise en œuvre de la stratégie, tout en respectant leurs responsabilités exécutives. Sur sollicitation du Directeur Général et/ou du Directeur Général Délégué, 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.

L'étendue de ces missions fait l'objet d'un dialogue régulier entre le Président et le Directeur Général, afin d'assurer une complémentarité permanente des deux rôles, en évitant toute zone de chevauchement potentiel et en assurant le respect des prérogatives exécutives du Directeur Général.

Durant l'exercice de son mandat en 2024, Jean-Luc Biamonti a présidé toutes les réunions du Conseil d'Administration, pour lesquelles il affiche un taux d'assiduité de 100%, et a participé à l'ensemble des séances du Comité des Investissements et Cessions et du Comité RSE, ainsi qu'à celles du Comité d'Audit et du Comité des Rémunérations et des Nominations, dont il est invité. Sur l'exercice 2024, Jean-Luc Biamonti affiche un taux d'assiduité de 100% pour l'ensemble des réunions de gouvernance de la société.

Jean-Luc Biamonti a également rencontré au cours de l'année les Administrateurs de manière ponctuelle et individuelle, et les membres du Comité Exécutif de la société à de multiples reprises.

5.3.2.2.2 Principales 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'Etre adoptée par le Conseil d'Administration le 21 novembre 2019 et le manifeste publié à cette occasion. A ce titre, il est garant de la stratégie RSE de la société et détermine, sur recommandations du Comité RSE, les orientations stratégiques pluriannuelles dans ces domaines, tout particulièrement s'agissant du climat. Le Conseil d'Administration a ainsi défini une trajectoire carbone pour la société associée à des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre à horizon 2030.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées générales d'actionnaires et dans la limite de l'objet social défini par les statuts, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la société et règle, par ses délibérations, les affaires qui la concernent. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Lorsqu'il est envisagé un investissement ou une cession significatif(ve), le Conseil et la Direction Générale apprécient l'intérêt stratégique de l'opération en ce compris sa dimension sociale, sociétale et environnementale, 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 dresse la liste des opérations spécifiques nécessitant une telle autorisation préalable du Conseil. Elles sont détaillées au paragraphe 5.3.1.2 ci-dessus, relatif à la limitation des pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

Le Conseil étudie ainsi les projets d'investissements et toutes opérations, notamment d'acquisition ou de cession, supérieurs à 100 M€.

Le Conseil examine régulièrement, en lien avec la stratégie qu'il a définie, les opportunités et les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux, ainsi que les mesures prises en conséquence. Il s'assure, le cas échéant, de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence. Il s'assure également que les dirigeants mandataires sociaux exécutifs mettent en œuvre une politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes. À cette fin, il détermine, sur proposition de la Direction Générale, les objectifs de mixité au sein de ces instances dirigeantes, et est informé des modalités de mise en œuvre des objectifs, avec un plan d'action et l'horizon de temps dans lequel ces actions seront menées, ainsi qu'annuellement des résultats obtenus.

Le Conseil est également tenu informé de l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux dans le domaine de la responsabilité sociale et environnementale de la société. Il est par ailleurs régulièrement informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la société. Il lui appartient d'approuver la politique de communication financière de la société et de veiller à la pertinence et à la qualité de celle-ci.

Le Conseil fixe également le mode d'exercice de la Direction Générale de la société, assumée soit par le Président, soit par une personne physique, Administrateur ou non, nommée par le Conseil et portant le titre de Directeur Général, et justifie sa décision. À ce titre, il désigne les dirigeants mandataires sociaux exécutifs chargés de diriger la société et détermine à cette fin un processus de sélection qui garantit jusqu'à son terme la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats au poste de Directeur Général Délégué. Le Conseil arrête les limitations des pouvoirs du Directeur Général et du Directeur Général Délégué. 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 peut, le cas échéant, les subdéléguer, dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires.

Il statue sur l'autorisation de la signature des conventions réglementées qui lui sont soumises et met en place une procédure permettant d'évaluer régulièrement si les conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales continuent à bien remplir ces conditions.

Le Conseil d'Administration définit la politique de rémunération des mandataires sociaux sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations : à ce titre, il arrête les modalités de répartition de la rémunération allouée aux Administrateurs, détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, s'il y a lieu, et détermine et motive également ses décisions prises en matière de rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué, lesquelles sont détaillées au paragraphe 5.3.4.2 ci-après.

Il arrête les comptes annuels et semestriels, les documents de gestion prévisionnelle et convoque l'Assemblée générale.

Il examine annuellement, avant la publication du document d'enregistrement universel, au cas par cas, la situation de chacun des Administrateurs, puis porte à la connaissance des actionnaires les résultats de son examen, de sorte que puissent être identifiés les Administrateurs indépendants.

Enfin, il veille à ce que les actionnaires et les investisseurs reçoivent une information pertinente, équilibrée et pédagogique sur la stratégie, le modèle de développement, la prise en compte des enjeux extra-financiers significatifs pour la société, ainsi que sur ses perspectives à long terme.

5.3.2.2.3 Conventions soumises au Conseil d'Administration

5.3.2.2.3.1 Conventions visées à l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce

En application des dispositions de l'article L. 225-37-4 2° du Code de commerce, il est porté à votre connaissance toutes conventions intervenues au cours de l'exercice 2024, autres que des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, directement ou par personne interposée, entre d'une part l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires détenant plus de 10% des droits de vote de la société, et, d'autre part, une société contrôlée par la société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce :

- Avenant n°3 au pacte d'associés du 8 juin 2021, et modifié par avenant n°1 le 29 juillet 2022 et avenant n°2 le 14 octobre 2022, conclu le 29 novembre 2024 entre Covivio, MMA IARD et Generali Retraite, en présence de Covivio Alexanderplatz S.à.r.l.
- Avenant n°1 au contrat de subordination du 8 juin 2021, conclu le 29 novembre 2024 entre Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., Covivio, MMA IARD et Generali Retraite
- Pacte d'associés conclu le 26 novembre 2024 entre Constance et Predica
- Avenant n°1 au pacte d'associés du 6 décembre 2010, conclu le 26 novembre 2024 entre Covivio Hotels, Predica, Iris Invest 2010 et Iris Holding France
- Avenant n°1 au pacte d'associés du 29 novembre 2011, conclu le 26 novembre 2024 entre Covivio Hotels, Predica et SCI Dahlia.

5.3.2.2.3.2 Procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales

En application de l'article L. 22-10-12 du Code de commerce, le Conseil d'Administration réuni le 21 novembre 2019 a mis en place une procédure de revue annuelle des conventions courantes conclues à des conditions normales [1] par un comité instauré au sein de la société.

La procédure prévoit l'instauration d'un comité interne amené à se réunir annuellement et qui a pour mission :

- d'effectuer une revue des critères de détermination des conventions courantes conclues à des conditions normales définis dans la charte interne du groupe Covivio sur les conventions réglementées afin de s'assurer qu'ils sont toujours adaptés et sont conformes aux pratiques de marché
- d'analyser plus particulièrement le caractère normal des conditions financières et
- de soumettre à l'autorisation du Conseil les conventions ne répondant plus auxdits critères.

La liste de l'ensemble des conventions revues par le comité ainsi que les résultats de l'évaluation réalisée et le cas échéant les propositions de révision des critères de ces conventions sont présentés chaque année au Conseil d'Administration qui se réunit à l'occasion de l'examen des comptes annuels.

Ainsi :

- si le comité d'évaluation considère qu'une convention signée entre deux sociétés du groupe Covivio revêt le caractère de convention réglementée, elle devient soumise à la procédure de contrôle des conventions réglementées visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce
- si le comité d'évaluation identifie une incertitude sur la qualification d'une convention, il la soumet à l'évaluation du Conseil d'Administration, étant précisé que les personnes directement ou indirectement intéressées à la convention ne participent pas à son évaluation.

A 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, étant précisé le groupe s'attache, conformément à la proposition n°4.6 de la Recommandation AMF n°2012-05 du 2 juillet 2012 modifiée le 29 avril 2021, à nommer un expert indépendant dès lors que la conclusion d'une convention réglementée est susceptible d'avoir un impact significatif sur le bilan ou les résultats de la société et/ou du groupe. La charte interne du groupe Covivio sur les conventions réglementées et sur la procédure relative à l'évaluation des conventions portant sur des opérations courantes conclues à des conditions normales a été revue par le Conseil d'Administration le 19 octobre 2023, qui a procédé à la réorganisation de sa structuration pour en permettre une plus grande lisibilité et a actualisé la liste des conventions considérées comme courantes au sein du groupe.

Faisant application de la procédure, le Conseil d'Administration réuni le 19 février 2025 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.

5.3.2.2.4 Règles relatives à la composition du Conseil d'Administration

5.3.2.2.4.1 Règles générales relatives à la composition du Conseil d'Administration et à la nomination des Administrateurs

Les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'Administration sont les règles légales et statutaires prévues aux articles 12 et suivants des statuts de la société figurant au paragraphe 6.5.1 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 élection du nouveau Président du Conseil.

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 au Conseil d'Administration, par un des Administrateurs présents désigné en séance. Le Président et le Vice-Président sont rééligibles et le Conseil peut les révoquer à tout moment.

(1) A l'exclusion des conventions conclues avec les sociétés dont Covivio détient directement ou indirectement la totalité du capital.

À la suite de la démission de Jean Laurent de l'ensemble de ses mandats de gouvernance, la Présidence du Conseil d'Administration a été confiée le 21 juillet 2022 à Jean-Luc Biamonti. Le Conseil d'Administration a estimé notamment que sa très grande connaissance de la société et de ses secteurs d'activité, ainsi que sa solide expérience professionnelle, seraient un atout pour la société et permettraient d'assurer une transition équilibrée dans le changement de Présidence du Conseil.

Le poste de Vice-Président n'est à ce jour pas attribué.

Président d'honneur

Le Conseil d'Administration peut nommer à titre honorifique en tant que Président d'honneur, une personne physique et ancien Président du Conseil d'Administration. Cette nomination est faite pour une durée indéterminée, en tenant compte aussi bien de sa personnalité que de sa contribution au développement de la société.

Le Président d'honneur est invité à participer, sans voix délibérative, aux séances du Conseil d'Administration dédiées aux grandes orientations stratégiques de la société. Il se voit à cet effet communiquer les mêmes informations que les Administrateurs et est soumis aux mêmes devoirs de loyauté, de diligence, de confidentialité et d'abstention sur les titres que les Administrateurs.

Le Président d'honneur ne perçoit pas de rémunération au titre de l'exercice de cette fonction et ne bénéficie pas de moyens spécifiques à ce titre.

Le poste de Président d'honneur n'est à ce jour pas attribué.

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, sans voix délibérative, aux réunions du Conseil d'Administration et peuvent être consultés par celui-ci. Ils doivent être convoqués à chaque réunion du Conseil d'Administration. Ils bénéficient d'une quote-part de la rémunération allouée par l'Assemblée générale au Conseil d'Administration, selon les mêmes modalités de répartition que celles définies pour les Administrateurs.

Les Censeurs peuvent être invités aux séances des Comités du Conseil. Ils sont tenus à la même obligation générale de confidentialité que les Administrateurs, ainsi qu'aux devoirs de diligence, de loyauté et d'abstention sur les titres.

Le poste de Censeur n'est à ce jour pas attribué.

Administrateur référent

Compte tenu de la dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général, le Conseil d'Administration n'a pas jugé utile de procéder à la nomination d'un Administrateur référent.

Secrétaire du Conseil

Le Conseil d'Administration nomme également un Secrétaire, qui peut être choisi soit parmi les Administrateurs, soit en dehors. Il fixe le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment. Le Secrétaire assure le respect des procédures relatives au fonctionnement du Conseil et des Comités, et veille plus particulièrement à l'application du dispositif de prévention des conflits d'intérêts, même potentiels. Il dresse le procès-verbal des séances du Conseil et des Comités dont il assure le secrétariat.

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, 17 avril 2019 et 20 avril 2023 pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Représentants des salariés

Le Conseil d'Administration ne comprend aucun Administrateur représentant les salariés : cette absence de représentation au Conseil tient au fait que le nombre de salariés de la société et de ses filiales est inférieur aux seuils fixés par les dispositions légales.

Représentants des salariés actionnaires

La participation des salariés actionnaires au capital de Covivio étant inférieure au seuil de 3% fixé par les dispositions de l'article L. 225-23 alinéa 1 du Code de commerce, le Conseil d'Administration ne comprend pas d'Administrateur représentant les salariés actionnaires.

En revanche, deux salariés du Comité Social et Économique sont convoqués à chaque réunion, et y assistent avec un accès à l'information identique à celui des Administrateurs.

5.3.2.2.4.2 Durée et échelonnement des mandats

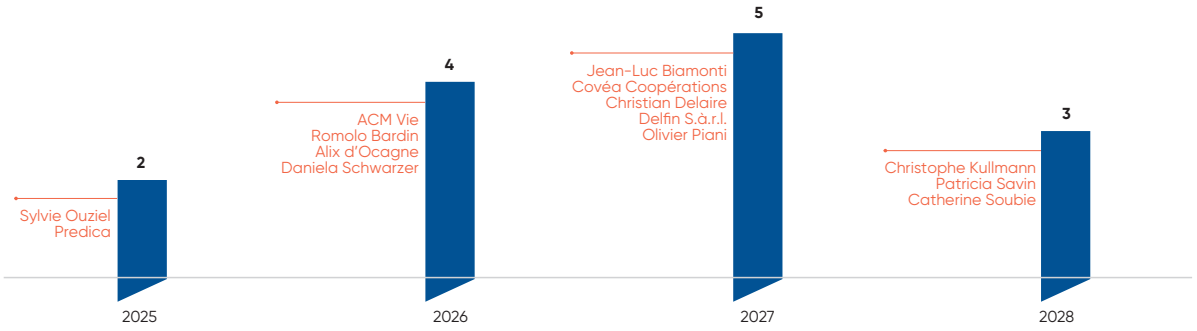
La durée des mandats des Administrateurs est, sauf exception, de quatre ans, permettant ainsi aux actionnaires de se prononcer plus fréquemment sur leur nomination et leur renouvellement. Compte tenu de la volonté de la société d'avoir une proportion importante d'Administrateurs indépendants au sein de son Conseil, et en application de la règle exposée à l'article 10.5.6 du Code Afep-Medef sur la perte de la qualité d'Administrateur indépendant au-delà de 12 ans de mandat, la durée des mandats des Administrateurs peut exceptionnellement être réduite de manière à ce que leur renouvellement soit proposé dans la limite de la durée de leur indépendance.

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, depuis 2015, les mandats des Administrateurs s'échelonnent dans le temps.

Le renouvellement régulier des Administrateurs par les actionnaires est ainsi facilité, d'une part par une durée statutaire limitée à quatre ans, 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



5.3.2.2.4.3 Procédure de sélection des Administrateurs indépendants

Le Conseil d'Administration, sur recommandation et/ou avis du Comité des Rémunérations et des Nominations, revoit sa composition et celle de ses Comités régulièrement, et à tout le moins une fois par an à l'occasion des mandats qui arrivent à échéance chaque année.

La procédure de sélection des Administrateurs indépendants, conduite par le Comité des Rémunérations et des Nominations, repose sur les principes suivants :

- la recherche d'un équilibre dans la composition du Conseil et celle de ses Comités, notamment en termes de diversité (représentation des femmes et des hommes, indépendance des membres, compétences et expertises, expériences internationales, nationalités, âge, ancienneté, échelonnement des mandats, besoins spécifiques identifiés au sein d'un Comité) ;
- la recherche de profils complémentaires adaptés aux enjeux et à la stratégie de la société ainsi qu'à la structure et à l'évolution de son capital ;
- la plus stricte confidentialité des travaux de sélection et dans l'approche de tout candidat potentiel.

La procédure de sélection, décrite à l'article 7 du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, est mise en œuvre à l'occasion du renouvellement de mandats des Administrateurs indépendants ou de la nomination de nouveaux Administrateurs indépendants lorsqu'un ou plusieurs sièges viennent à être vacants ou lorsque le Conseil décide de modifier ou d'élargir sa composition.

Procédure de renouvellement de mandats des Administrateurs indépendants

Le Comité des Rémunérations et des Nominations apprécie l'opportunité des renouvellements de mandats des Administrateurs indépendants en tenant compte de l'équilibre recherché dans la composition du Conseil et de ses Comités, ainsi qu'au regard notamment de leur assiduité aux réunions de gouvernance et de leur contribution effective aux travaux de gouvernance.

À l'issue de cette analyse, la Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations interroge, le cas échéant, les Administrateurs indépendants sur leur souhait de voir renouveler leur mandat, dans un délai raisonnable avant leur échéance.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations fait part au Conseil d'Administration de sa recommandation.

En cas de recommandation favorable du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil soumet à l'approbation de la prochaine Assemblée générale d'actionnaires les renouvellements de mandats des Administrateurs indépendants qui arrivent à échéance.

Procédure de nomination de nouveaux Administrateurs indépendants

À l'occasion du recrutement de nouveaux Administrateurs indépendants, le Conseil d'Administration mandate le Comité des Rémunérations et des Nominations pour lui proposer des candidats.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations, sur la base de la cartographie des compétences en place, définit les éventuelles compétences additionnelles recherchées chez le futur Administrateur en prenant en compte la politique de diversité du Conseil. En plus des compétences techniques recherchées, les candidats doivent disposer d'une bonne expérience en matière de 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 critique et constructif aux débats et de contribuer à une prise de décision.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations réalise ses propres études sur les candidats potentiels, le cas échéant avec l'aide d'un cabinet spécialisé, avant toute démarche auprès de ces derniers.

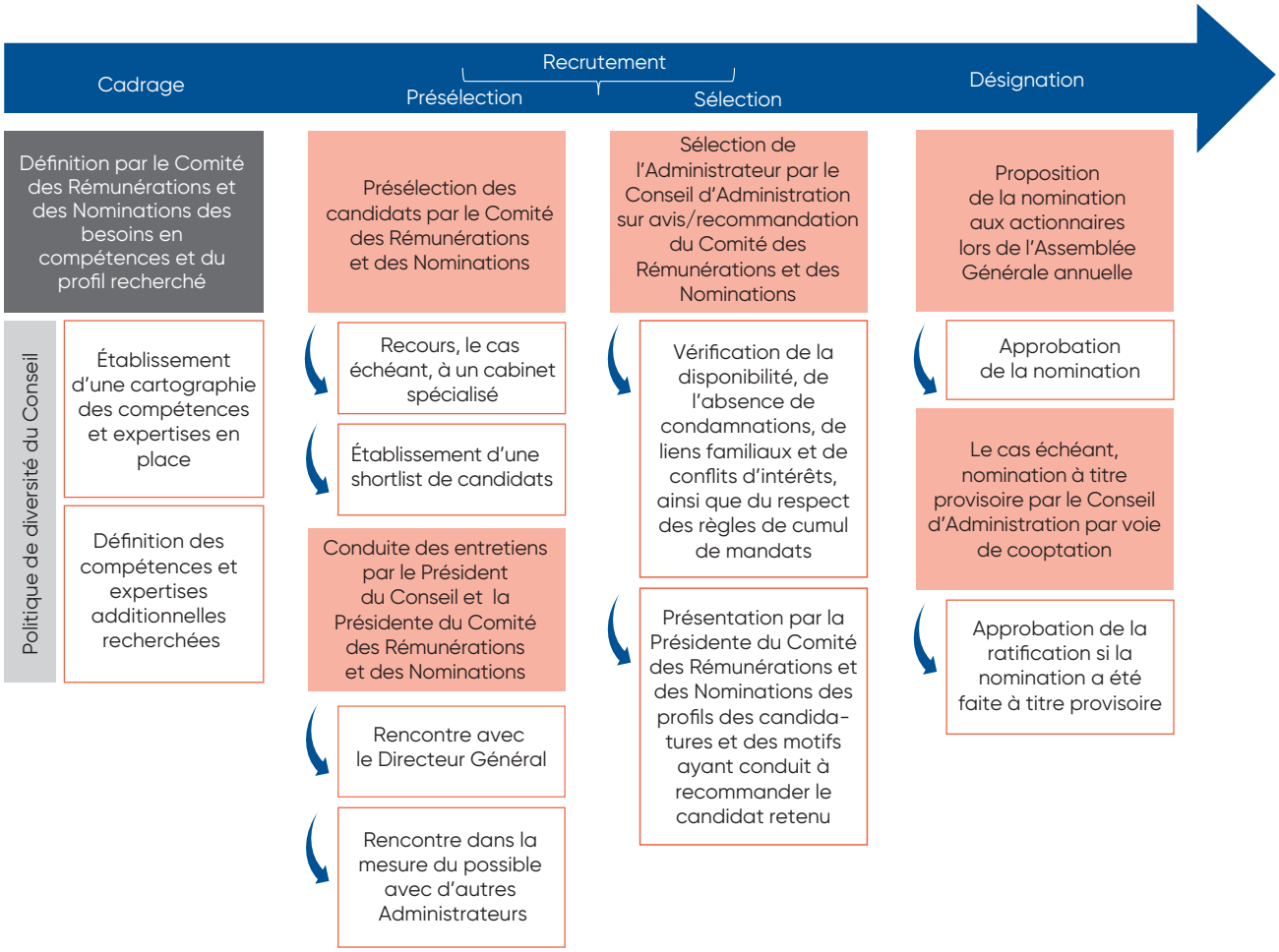
Les candidats présélectionnés par le Comité des Rémunérations et des Nominations sont rencontrés par le Président du Conseil d'Administration, la Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Directeur Général, et, dans la mesure du possible, par d'autres Administrateurs. A cette occasion, après avoir présenté les attentes de la société ainsi que les droits et devoirs de tout Administrateur, ils s'assurent également de leur disponibilité, de l'absence de condamnations, de liens familiaux avec un mandataire social de la société et de conflits d'intérêts, ainsi que du respect des règles de cumul de mandats.

Aux termes de ses travaux, le Comité des Rémunérations et des Nominations sélectionne la ou les candidatures retenues pour présentation au Conseil, en motivant ses choix.

Au terme d'une présentation des profils par la Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations et sur avis et/ou recommandation de ce dernier, le Conseil choisit le candidat final.

La nomination de l'Administrateur sélectionné par le Conseil ou la ratification de sa cooptation en cas de nomination provisoire par le Conseil, est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires.

Présentation synthétique de la procédure destinée à la sélection des futurs Administrateurs indépendants



Le processus de sélection de Micaela Le Divelec, dont la nomination est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, a été mené dans le respect de ces dispositions.

5.3.2.2.4.4 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, tous les mandataires sociaux de la société ont déclaré à la société, en application des points 12.1 et 12.2 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 :

- qu'aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à leur encontre
- 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 déchus 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.

5.3.2.2.5 Politique de diversité du Conseil d'Administration

5.3.2.2.5.1 Principes

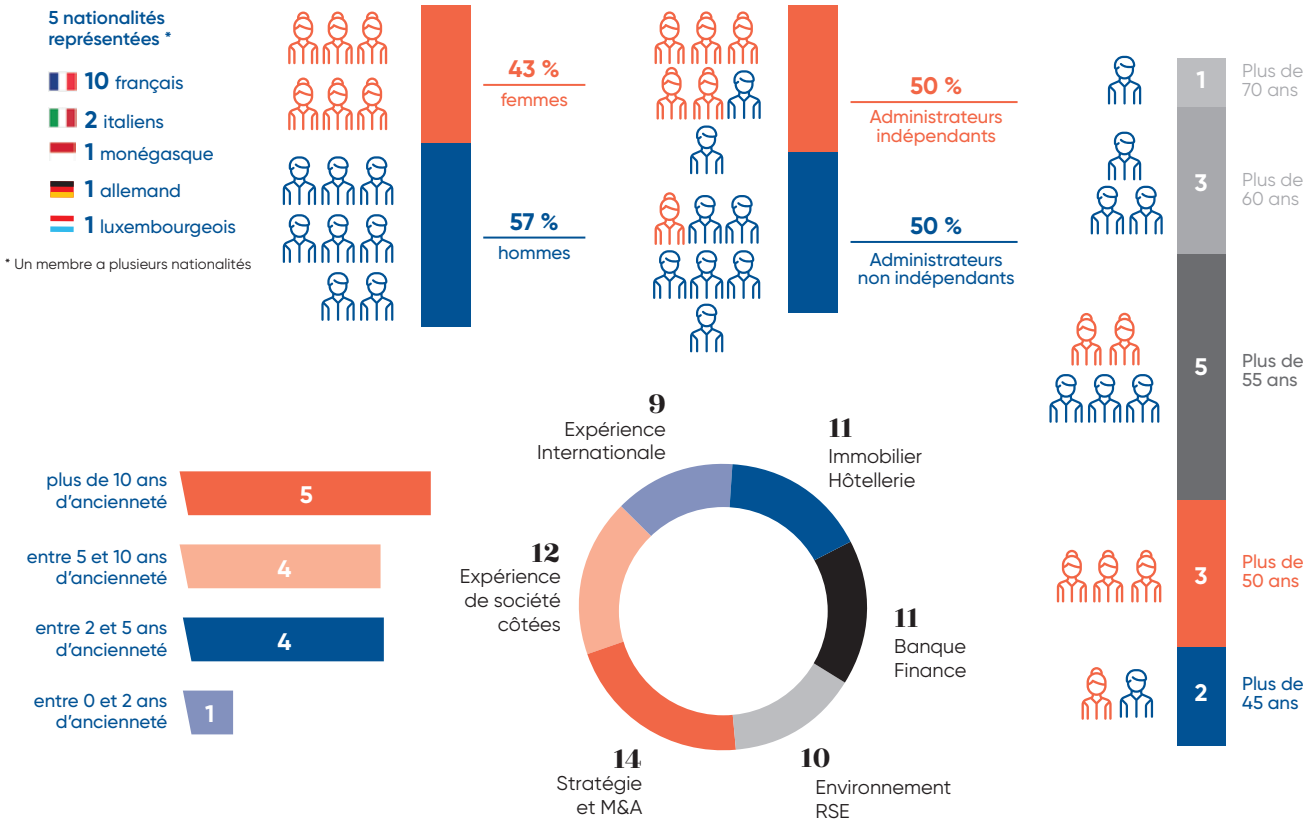
Le Conseil d'Administration s'interroge annuellement à l'occasion de la revue de sa composition et des propositions de renouvellement et/ou de nomination soumises à l'approbation de l'Assemblée générale annuelle, sur l'équilibre souhaitable de sa composition et celle des Comités de gouvernance institués en son sein, notamment en termes de diversité. Son objectif permanent est d'améliorer l'équilibre de la représentation des femmes et des hommes, l'indépendance de ses membres, la diversité des compétences, des expertises, des expériences internationales, des âges et des provenances géographiques, afin de garantir aux actionnaires que ses missions sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

Cette diversité, source de dynamisme et de performance, garantit une compréhension rapide et approfondie des activités et enjeux de la société, 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 diversité dans la composition des organes de gouvernance. Le tableau ci-dessous décrit la politique de diversité appliquée au sein du Conseil d'Administration en indiquant les critères pris en compte, les objectifs fixés par le Conseil d'Administration, les modalités de mise en œuvre ainsi que les résultats obtenus au cours de l'exercice 2024.

Critères	Objectifs visés	Mise en œuvre et résultats obtenus au cours de l'exercice 2024
Représentation des femmes et des hommes	❑ Recherche d'une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil et des Comités : → la proportion de femmes a sensiblement évolué depuis fin 2013 pour atteindre 40% au terme de l'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2016.	❑ Le Conseil d'Administration considère que la composition actuelle correspond à une représentation relativement équilibrée des femmes et des hommes : - 43% de femmes au sein du Conseil - 50% de femmes au sein du Comité d'Audit - 60% de femmes au sein du Comité RSE - 33% au sein du Comité des Rémunérations et des Nominations qui peut bien sûr encore progresser au grès de futurs mouvements. ❑ Le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Comité RSE sont présidés par une femme.
Durée et échelonnement des mandats	❑ Sécuriser la continuité du Conseil, au travers de l'échelonnement régulier dans le temps des mandats des Administrateurs, par ailleurs limités à quatre ans.	❑ La durée des mandats des Administrateurs, fixée pour une durée de 4 ans par les statuts, permet aux actionnaires de se prononcer avec une fréquence suffisante sur leur nomination et leur renouvellement. ❑ Les mandats s'échelonnent dans le temps depuis 2015, permettant aux actionnaires de se prononcer chaque année sur plusieurs mandats.
Indépendance des membres	❑ Assurer une forte proportion de membres indépendants, permettant de garantir une indépendance de jugement.	❑ Au terme de la perte d'indépendance de Jean-Luc Biamonti le 31 janvier 2023, le taux d'indépendance a été ramené de 57% à 50%. ❑ Le Conseil d'Administration considère toutefois que la proportion d'Administrateurs indépendants de 50%, conforme au seuil recommandé par le Code Afep-Medef, est équilibrée au regard de la composition de l'actionnariat de la société. ❑ Il sera proposé aux actionnaires d'approuver la nomination de Micaela Le Divelec en qualité d'Administratrice indépendante en remplacement de Sylvie Ouziel, qui atteindra en avril 2025 la limite des 12 ans d'ancienneté, synonyme de perte d'indépendance au regard des critères retenus par le Code Afep-Medef.
Compétences, expertises et expériences	❑ Promouvoir une diversité et une complémentarité des compétences, des expertises et des expériences, à la fois sur le plan des fonctions exercées et des secteurs d'activité. ❑ Associer les compétences nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie de la société et à ses objectifs de développement. ❑ Favoriser la formation sur les spécificités de l'entreprise, ses métiers, son secteur d'activité et ses enjeux en matière de responsabilité sociale et environnementale, en particulier sur les sujets climatiques.	❑ Le Conseil d'Administration, avec l'aide du Comité des Rémunérations et des Nominations, s'assure que les compétences, expertises et expériences de ses membres sont variées, complémentaires et équilibrées, permettant ainsi une compréhension approfondie des enjeux de développement de la société et une prise de décision éclairée, indépendante et de qualité. ❑ Ces dernières sont détaillées au paragraphe 5.3.2.1.3 ainsi que dans les biographies des Administrateurs. ❑ Le Conseil d'Administration, sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations, a décidé d'introduire un nouveau profil financier : sous réserve de sa nomination en qualité d'Administratrice, Micaela Le Divelec apportera au Conseil sa solide expertise en finance. ❑ Compte tenu de la montée en puissance des enjeux RSE et notamment climatiques, le Comité RSE organise régulièrement des cessions de travail dédiées à certains thèmes, qui sont ainsi approfondis.
Âge et ancienneté	❑ Recherche d'un équilibre entre les âges. ❑ Recherche d'une répartition équilibrée en termes d'ancienneté dans le Conseil.	❑ Les Administrateurs ont entre 46 ans et 71 ans. ❑ La moyenne d'âge des Administrateurs est de 58 ans. ❑ Le Conseil estime que sa composition est équilibrée avec d'une part des Administrateurs en fonction depuis déjà plusieurs années et ayant une connaissance approfondie du groupe et, d'autre part, des Administrateurs qui apportent une nouvelle expérience pouvant servir les intérêts du groupe et notamment son développement.
Nationalités	❑ Favoriser le recrutement de profils offrant une diversité de provenances géographiques et permettant la connaissance des principaux marchés de la société (Administrateurs de nationalité étrangère ou de culture internationale et/ou ayant une expérience à l'international des marchés stratégiques de la société).	❑ Le Conseil d'Administration a enrichi son internationalisation en 2022 avec la nomination de Daniela Schwarzer et la cooptation de la société Delfin S.à.r.l., représentée par Giovanni Giallombardo, à la suite du décès de Leonardo Del Vecchio. Le Conseil compte désormais 5 nationalités différentes (française, italienne, allemande, monégasque et luxembourgeoise). ❑ Sous réserve de la nomination en qualité d'Administratrice de Micaela Le Divelec, qui a une connaissance fine du marché italien, le taux d'internationalisation sera porté de 29% à 36%. ❑ La majorité des Administrateurs a une expérience à l'international. ❑ 4 Administrateurs sont basés à l'étranger.

Le Conseil d'Administration veille à ce que chaque évolution dans sa composition et, dans la mesure du possible, dans celle de ses Comités, soit conforme à cette politique.



Compte tenu des éléments exposés ci-dessus et au regard de la politique de diversité mise en œuvre par la société, le Conseil d'Administration considère que sa composition sur l'exercice 2024 est pertinente au regard des profils et compétences des Administrateurs qu'il juge équilibrés et adaptés aux enjeux de la société et à la structure de son capital.

Dans le cadre de la réflexion menée sur le profil de la nouvelle Administratrice indépendante appelé à remplacer Sylvie Ouziel qui atteindra 12 ans d'ancienneté à l'échéance de son mandat le 17 avril 2025, le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Conseil d'Administration ont validé le principe d'introduire un nouveau profil financier permettant de constituer un plan de succession pour la présidence du Comité d'Audit, et d'internationaliser davantage sa composition compte tenu de l'exposition géographique de la société.

Ainsi, la nomination de Micaela Le Divelec en complément du renouvellement du mandat de la société Predica qui seront proposés à l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, renforcera les équilibres recherchés dans la diversité de la composition du Conseil et la complémentarité des compétences requises.

5.3.2.2.5.2 Indépendance

Le Règlement Intérieur de la société prévoit que le Conseil d'Administration doit comprendre une part significative d'Administrateurs indépendants et précise, en son article 6, qu'est indépendant l'Administrateur qui n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le Conseil d'Administration, sur avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, consacre chaque année 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	**Salarié ou mandataire social au cours des cinq années précédentes** Ne pas être ou ne pas avoir été au cours des cinq années précédentes : • 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	**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.
Critère 3	**Relations d'affaires significatives** Ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement, conseil : • significatif de la société ou de son groupe • ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité. 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.
Critère 4	**Lien familial** Ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social.
Critère 5	**Commissaire aux comptes** Ne pas avoir été Commissaire aux comptes de la société au cours des cinq années précédentes.
Critère 6	**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.
Critère 7	**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.
Critère 8	**Statut de l'actionnaire important** Des Administrateurs représentant des actionnaires importants de la société ou sa société mère peuvent être considérés comme indépendants dès lors que ces actionnaires ne participent pas au contrôle de la société. Toutefois, au-delà d'un seuil de 10% en capital ou en droits de vote, le Conseil, sur rapport du comité des nominations, s'interroge systématiquement sur la qualification d'indépendant en tenant compte de la composition du capital de la société et de l'existence d'un conflit d'intérêts potentiel.

Dans un second temps, et conformément à l'article 10.4 du Code Afep-Medef, au-delà de la simple constatation de la conformité ou non à ces critères, le Conseil cherche en particulier à établir si un Administrateur, qui pourrait être présumé indépendant au regard du Code Afep-Medef, n'entretient pas d'autres liens (relations professionnelles ou personnelles significatives en termes de montant par rapport aux coûts de fonctionnement de Covivio, ou fréquentes) susceptibles d'entraver sa liberté d'analyse et de décision. À l'inverse, le Conseil cherche aussi à établir si un Administrateur, bien que pouvant être présumé non indépendant au regard d'un des critères établis par le Code, n'est pas pour autant libre de contraintes, le critère en question ne générant en l'espèce aucune perte d'indépendance au regard de la situation particulière de la société.

Prenant en compte les préconisations de l'AMF et du HCGE, 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	• 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	• 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.

Le 15 février 2024, le Conseil d'Administration a procédé à l'évaluation de l'indépendance de ses membres et a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, de maintenir en 2024 la qualification d'indépendance de Christian Delaire, Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel, Olivier Piani, Patricia Savin, Daniela Schwarzer et Catherine Soubie au vu des constats suivants :

Christian Delaire	Christian Delaire est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 17 avril 2019. Il satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Il n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administrateur indépendant de Christian Delaire.
Alix d'Ocagne	Alix d'Ocagne est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis 13 février 2020. Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires des relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administratrice indépendante d'Alix d'Ocagne.
Sylvie Ouziel	Sylvie Ouziel est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 24 avril 2013. Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administratrice indépendante de Sylvie Ouziel.
Olivier Piani	Olivier Piani est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 17 avril 2019. Il satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Il n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administrateur indépendant d'Olivier Piani.
Patricia Savin	Patricia Savin est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 27 avril 2016. Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administratrice indépendante de Patricia Savin.
Daniela Schwarzer	Daniela Schwarzer est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 21 avril 2022. Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administratrice indépendante de Daniela Schwarzer.
Catherine Soubie	Catherine Soubie est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 27 avril 2016. Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administratrice indépendante de Catherine Soubie.

Avec une proportion d'Administrateurs indépendants de 50%, la société se conforme au seuil recommandé par le Code Afep-Medef en matière d'Administrateurs indépendants.

Conformément à la recommandation AMF n° 2012-02 du 9 février 2012 modifiée le 14 décembre 2023, le tableau ci-après présente la situation de l'ensemble des membres du Conseil d'Administration au regard des critères d'indépendance définis par le Code Afep-Medef, étant précisé que √ représente un critère d'indépendance satisfait et X représente un critère d'indépendance non satisfait.

Critères retenus par le Code Afep-Medef	Critère 1 : Salarié ou 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
Jean-Luc Biamonti	√	√	√	√	√	X	√	√	Non indépendant
Romolo Bardin	√	√	√	√	√	√	N/A	X	Non indépendant
Christian Delaire	√	√	√	√	√	√	N/A	√	Indépendant
Delfin S.à.r.l., représentée par Giovanni Giallombardo	√	√	√	√	√	√	N/A	X	Non indépendant
Predica, représentée par Jérôme Grivet	X	√	X	√	√	√	N/A	√	Non indépendant
ACM Vie, représentée par Catherine Jean-Louis	X	√	X	√	√	√	N/A	√	Non indépendante
Christophe Kullmann	X	X	√	√	√	√	N/A	√	Non indépendant
Covéa Coopérations, représentée par Olivier Le Borgne	√	√	X	√	√	√	N/A	√	Non indépendant
Alix d'Ocagne	√	√	√	√	√	√	N/A	√	Indépendante
Sylvie Ouziel	√	√	√	√	√	√	N/A	√	Indépendante
Olivier Piani	√	√	√	√	√	√	N/A	√	Indépendant
Patricia Savin	√	√	√	√	√	√	N/A	√	Indépendante
Daniela Schwarzer	√	√	√	√	√	√	N/A	√	Indépendante
Catherine Soubie	√	√	√	√	√	√	N/A	√	Indépendante

Sylvie Ouziel ayant été nommée Administratrice de Covivio par l'Assemblée générale mixte du 24 avril 2013, elle atteindra le seuil de 12 ans d'ancienneté de mandat à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, lui faisant perdre sa qualité d'Administratrice indépendante au Conseil, au sens de l'article 10.5.6 du Code Afep-Medef.

À la suite de l'examen le 19 février 2025 de l'indépendance des Administrateurs, le Conseil d'Administration a décidé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, de maintenir en 2025 la qualification d'indépendance de Christian Delaire, Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel (jusqu'à l'échéance de son mandat d'Administratrice à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025), Olivier Piani, Patricia Savin, Daniela Schwarzer et Catherine Soubie.

Le Conseil d'Administration a également procédé à l'examen des critères d'indépendance de Micaela Le Divelec dont la nomination est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025. 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 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 de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administratrice indépendante de Micaela Le Divelec.

Critères retenus par le Code Afep-Medef	Critère 1 : Salarié ou 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
Micaela Le Divelec	√	√	√	√	√	√	N/A	√	Indépendante

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 des résolutions relatives au renouvellement du mandat d'Administrateur de la société Predica et à la nomination de Micaela Le Divelec en qualité d'Administratrice indépendante, la proportion d'Administrateurs indépendants serait maintenue à 50%.

5.3.2.2.5.3 Féminisation

La mixité et l'égalité professionnelle homme-femme sont des facteurs d'efficacité et de performance économique et sociale que Covivio a placé depuis quelques années au cœur de ses préoccupations. Avec une proportion de femmes au sein du Conseil d'Administration de 43%, la société satisfait son obligation légale. La nomination de Micaela Le Divelec en qualité de nouvelle Administratrice indépendante en remplacement de Sylvie Ouziel permettra, par son expérience et son expertise, de compléter les compétences et la diversité du Conseil tout en maintenant le niveau de représentation des femmes en son sein.

5.3.2.2.5.4 Nationalités

Le Conseil comprend 29% d'Administrateurs de nationalité étrangère : deux Italiens (dont un ayant la double nationalité Luxembourgeoise), un Monégasque et une Allemande. Cette diversité, qui tient compte notamment de l'exposition géographique des activités de la société, assure au Conseil une grande ouverture dans ses débats, et permet d'élargir l'angle d'analyse des sujets examinés en séance. Elle sera enrichie avec la nomination de Micaela Le Divelec, de nationalité italienne. Sous réserve de sa nomination par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, le taux d'internationalisation sera porté à 36%.

5.3.2.2.5.5 Formation

La société assure un parcours d'intégration aux nouveaux Administrateurs, adapté aux compétences individuelles, à l'expérience et à l'expertise de chacun d'entre eux, afin de leur permettre de mieux connaître le groupe Covivio et son activité, et d'appréhender ses enjeux et priorités stratégiques. A cette occasion, les Administrateurs qui n'étaient pas familiers avec les marchés et activités rencontrent à plusieurs reprises le Directeur Général de la société, le Directeur Général Délégué, le Secrétaire Général, la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes, ainsi que le Directeur Financier, et peuvent également bénéficier, s'ils le jugent nécessaire, d'un programme de formation complémentaire sur les spécificités de la société, ses métiers, son secteur d'activité et les différents enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux auxquels les activités de la société sont confrontées, en particulier sur les sujets climatiques et RSE. Les nouveaux Administrateurs sont également informés, via notamment la communication des statuts de la société et du Règlement Intérieur du Conseil et de ses Comités, du fonctionnement de sa gouvernance ainsi que des règles de déontologie boursière et de prévention des conflits d'intérêts.

Compte tenu de la montée en puissance des enjeux RSE et notamment climatiques, le Comité RSE organise des cessions de travail dédiées à certains thèmes, qui sont ainsi approfondis : par exemple, en 2024, les avancées de la trajectoire carbone du groupe ainsi que les leviers de réduction des émissions carbone, et notamment l'avancement du programme de Capex verts, le verdissement de la dette, la stratégie biodiversité, la taxonomie européenne, l'avancement de la mise au point du reporting CSRD, la mise en œuvre de la politique achats responsables mais aussi la mise au point du prochain baromètre engagement, la politique d'égalité professionnelle et de diversité, et les travaux de la Fondation Covivio. La Présidente du Comité RSE rend compte de manière détaillée de ces travaux au Conseil, et diffuse systématiquement les dossiers de travail du Comité à l'ensemble des Administrateurs. De plus, chaque édition du séminaire stratégique du Conseil, qui a lieu tous les 2 ans pendant 2 jours, permet également d'approfondir notamment l'environnement économique et financier dans lequel évolue la société, ainsi que ses différents marchés immobiliers. La dernière édition du séminaire stratégique du Conseil, qui s'est tenue à Milan en juin 2023, a également permis de visiter certains actifs immobiliers du groupe et d'apprécier leurs performances environnementales. Elle a aussi été l'occasion de faire venir un analyste financier dont la recommandation n'était pas favorable à Covivio, afin de comprendre son angle d'analyse et son regard externe porté sur le patrimoine et les performances du Groupe, y compris en termes de gouvernance. Le séminaire a aussi été l'occasion d'écouter le témoignage d'une société à mission labelisée B-Corp et mieux comprendre les retombées d'une telle démarche.

Des séquences dédiées sur les sujets RSE et en particulier sur les enjeux Nature sont également prévues en 2025, au cours desquelles différents experts externes et internes interviendront auprès des Administrateurs.

5.3.2.2.5.6 Présence du Directeur Général au Conseil

La nomination en 2012 en qualité d'Administrateur de Christophe Kullmann, par ailleurs Directeur Général, a permis à ce dernier d'être associé de manière encore plus directe à la stratégie de la société, dont il est ainsi responsable au même titre que les autres Administrateurs.

5.3.2.2.6 Règles de fonctionnement et d'organisation du Conseil d'Administration

5.3.2.2.6.1 Dispositif de prévention des conflits d'intérêts

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration prévoit, en son article 10, 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 des Investissements et Cessions.

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 des Investissements et Cessions 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 es Investissements et Cessions 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 des Investissements et Cessions 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 des Investissements et Cessions 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 des Investissements et Cessions 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 des Investissements et Cessions 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 des Investissements et Cessions.

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 des Investissements et Cessions. Il ne pourra plus participer aux séances du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions 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 des Investissements et Cessions pourra à nouveau prendre part aux débats et délibérations du Conseil ou du Comité des Investissements et Cessions à compter de la réception par leur Président de la notification par le membre concerné de la disparition du conflit d'intérêts.

Toute décision en matière de conflit d'intérêts sera consignée dans le procès-verbal du Conseil d'Administration et du Comité des Investissements et Cessions.

Ce dispositif de prévention des conflits d'intérêts peut également être mis en œuvre à l'occasion de la présentation de dossiers soumis au Comité d'Audit.

En 2024, dans le cadre de la présentation et de l'examen d'un dossier d'échange d'actifs immobiliers soumis au Comité des Investissements et Cessions et au Conseil, la société n'a pas eu connaissance de l'existence d'un potentiel conflit d'intérêts.

5.3.2.2.6.2 Déontologie des membres du Conseil d'Administration

Les règles déontologiques et devoirs des membres du Conseil d'Administration sont définis à l'article 5 du Règlement Intérieur de la société.

Compétence	Avant d'accepter ses fonctions, chaque membre du Conseil doit prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires liés à ses fonctions, des statuts de la société, ainsi que des règles de fonctionnement interne au Conseil. Chaque membre du Conseil s'assure en particulier qu'il respecte les dispositions légales en vigueur en matière de cumul de mandats (pas plus de quatre autres mandats dans des sociétés cotées extérieures au groupe, y compris étrangères), et est tenu d'informer le Conseil des mandats exercés dans d'autres sociétés, y compris sa participation aux comités du Conseil de toutes sociétés françaises ou étrangères. Lorsqu'un membre du Conseil exerce des fonctions exécutives, il doit veiller, outre l'autorisation à solliciter du Conseil avant toute acceptation d'un nouveau mandat dans une société cotée extérieure au groupe, à ne pas accepter d'exercer plus de deux autres mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées, y compris étrangères, extérieures à son groupe.
Détention d'actions	Les actions de la société détenues par chacun des membres du Conseil au moment où celui-ci accède à cette fonction doivent être inscrites sous forme nominative (pure ou administrée). Il en sera de même de toutes actions acquises ultérieurement. À titre de principe interne, afin de traduire leur implication dans la gestion de la société, les membres du Conseil devraient détenir un nombre d'actions de la société équivalent à environ une année de rémunération.
Transparence	Conformément aux dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et des dispositions applicables du Règlement général de l'AMF, chaque membre du Conseil est tenu de déclarer à la société et à l'AMF les opérations notamment d'acquisition, de cession, de souscription, de conversion, d'emprunt, de prêt ou d'échange qu'il a réalisées sur les actions ou les titres de créance de la société ainsi que sur des instruments dérivés ou d'autres instruments financiers qui leur sont liés, dans les trois jours ouvrés qui suivent la réalisation de ladite transaction, dès lors que le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 20 000 €. Par ailleurs, toute convention visée par les dispositions des articles L. 225-38 du Code de commerce et suivants est soumise aux formalités de communication, d'autorisation et de contrôle prescrites par les articles L. 225-38 à L. 225-42 du même code.
Devoir de loyauté	Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil, qu'elle soit membre du Conseil ou qu'elle soit le représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil, a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, même potentiel, et a l'obligation de faire part au Président, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêts 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 Administrateur (étant rappelé à toutes fins utiles, qu'il n'est opéré de distinction entre l'Administrateur personne physique et le représentant permanent mandataire de la personne morale Administrateur) ainsi que toute personne appelée à assister aux réunions du Conseil et des Comités, sont astreints au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L. 225-37 du Code de commerce, et doivent en préserver strictement la confidentialité, et ce même après la cessation de ses fonctions. Chaque représentant permanent est toutefois autorisé à communiquer à la personne morale l'ayant désigné, par le biais de son dirigeant mandataire social exécutif, les informations qu'il a recueillies et qui sont strictement nécessaires à l'accomplissement de sa mission d'Administrateur. Ce dernier est alors autorisé à communiquer ces informations, de manière limitative, à d'autres personnes au sein de la personne morale Administrateur, à condition de prendre toutes mesures utiles afin de s'assurer du respect par ces personnes d'une stricte confidentialité et des règles régissant la communication et l'utilisation d'informations privilégiées, telles que précisées dans le guide sur la prévention des opérations d'initiés figurant en annexe du Règlement Intérieur. Cette obligation stricte de confidentialité, qui s'applique par principe, que le Président ait ou non signalé explicitement le caractère confidentiel de l'information, porte sur le contenu des débats et des délibérations du Conseil et des Comités ainsi que sur l'ensemble des informations et documents qui y sont présentés, ou qui leur sont communiquées pour la préparation de leurs travaux, ou encore dont ils auraient eu connaissance dans le cadre de leurs fonctions.
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 sur la prévention des opérations d'initiés figurant en annexe du Règlement Intérieur.

5.3.2.2.6.3 Évaluation des travaux du Conseil d'Administration

Le Conseil procède à l'évaluation de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires qui lui ont donné mandat d'administrer la société, en passant en revue périodiquement sa composition, son organisation et son fonctionnement, ainsi que ceux de ses Comités.

Aux termes des dispositions du Code Afep-Medef et 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 peuvent également évaluer les performances du Président, du Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

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, puis à trois autres évaluations internes réalisées en 2016, 2019 et fin 2022. La dernière évaluation interne a consisté en un questionnaire anonyme et exhaustif, préparé sur la base du modèle élaboré par l'Afep et adapté aux spécificités de Covivio, adressé par la Directrice Juridique à l'ensemble des Administrateurs et aux Censeurs (en fonction jusqu'au 20 avril 2023), passant en revue la composition, l'organisation, les modalités du fonctionnement du Conseil et des Comités au cours de l'année 2022 et offrant la possibilité aux Administrateurs de s'exprimer sur la contribution individuelle effective de chacun des Administrateurs. Au cours de cette évaluation, aucun Administrateur n'a sollicité d'entretien individuel avec le Secrétaire Général. Pour assurer une impartialité, le Président du Conseil d'Administration et le Directeur Général ont décidé de s'abstenir et les résultats restitués aux membres lors de la séance du 21 février 2023 les excluent de la base de calcul.

L'analyse globale de cette quatrième évaluation souligne la qualité des débats et des relations au sein du Conseil d'Administration notamment à travers la liberté d'expression, le climat de confiance (eu égard à la qualité des relations au sein du Conseil et avec le Directeur Général, et à la bonne gestion des conflits d'intérêts potentiels), et la bonne transition en 2022 entre les Présidents du Conseil sortant et entrant.

Cette 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.

Des mesures ont été identifiées en 2023 et 2024 afin de répondre aux suggestions et aux axes d'amélioration relevés fin 2022 par les Administrateurs. Ainsi, des thématiques RSE, notamment sur les émissions carbone et la biodiversité, ont été creusées lors de séances de travail du Comité RSE puis du Conseil d'Administration. A leur demande, les Administrateurs ont désormais systématiquement accès aux dossiers de travail du Comité RSE et des critères RSE sont systématiquement examinés lors de l'examen des projets d'acquisition ou de développement. A l'occasion du séminaire qui réunit les membres du Conseil tous les 2 ans sur 2 jours, outre les visites d'actifs organisées, des interventions ont permis d'éclairer le positionnement sociétal de Covivio, ainsi que la vision externe d'un analyste financier sur la société. Enfin, en réponse à une requête émise lors de l'évaluation des travaux du Conseil, une réunion du Conseil d'Administration s'est tenue fin 2023 sur un actif francilien de Covivio (la Tour CB21 à La Défense), avec une présentation et une visite de l'actif.

	SUGGESTIONS / AXES D'AMÉLIORATION PRINCIPAUX RELEVÉS PAR LES ADMINISTRATEURS EN 2022	ÉTAT D'AVANCEMENT
1 PROFILS ET RÉMUNÉRATIONS	❑ Intégrer au sein du Conseil des profils disposant de connaissances sur d'autres implantations du groupe ❑ Suggestions de nouveaux profils dans la perspective de l'échéance des mandats : digital, hôtelier/ tourisme, utilisateur, etc.	❑ Intégration d'un profil financier et italien en 2025
	❑ Améliorer le montant et les modalités de répartition de la rémunération (y compris la part variable)	❑ Augmentation de la part variable liée à la présence physique
2 ORGANISATION DU CONSEIL ET DU SÉMINAIRE STRATÉGIQUE	❑ Améliorer la connaissance du Conseil sur les concurrents de Covivio, leur stratégie et l'évolution des marchés	❑ Fait post résultats
	❑ Tenue de Conseils délocalisés	❑ Conseil délocalisé à CB 21, séminaire à Milan en 2023 et Berlin en 2025
3 INFORMATION DU CONSEIL	❑ Disposer d'une grille RSE pour évaluer les investissements	❑ Critères RSE examinés lors des dossiers d'investissements ❑ Grilles à proposer au Comité RSE en avril 2025
	❑ Donner accès à tous les Administrateurs aux dossiers du Comité RSE	❑ Dossier accessible systématiquement
	❑ Avoir occasionnellement accès à des points de vue externes (analystes, secteurs, clients)	❑ Intervention de Greenstreet lors du séminaire 2023 à Milan ❑ Intervention de Utopies à deux reprises devant le Comité RSE
	❑ Organiser des visites d'immeubles pour améliorer la connaissance du savoir-faire interne	❑ Visites organisées durant les séminaires
	❑ Risque de doublon entre le CSI et le Conseil	❑ Évolution du Comité Stratégique et des Investissements en Comité des Investissements et Cessions

La prochaine évaluation formalisée du Conseil interviendra en fin d'année 2025.

5.3.2.2.6.4 Organisation du Conseil d'Administration

Calendrier de gouvernance

L'agenda prévisionnel de gouvernance de l'année N+1 est communiqué aux membres, aux éventuels Censeurs, aux représentants du Comité Social et Économique ainsi qu'aux Commissaires aux comptes lors du Conseil d'Administration d'examen et d'arrêté des comptes semestriels. Le calendrier définitif de gouvernance leur est adressé en septembre.

Tenue des réunions

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige et toutes les fois que le Président le juge utile, sur convocation de son Président.

Un dispositif audio de traduction simultanée en langues française et italienne peut être mis en œuvre pendant les séances, à la demande de certains membres.

Par ailleurs, depuis 2015, le Conseil se réunit tous les deux ans pendant deux jours complets, à l'occasion d'un séminaire stratégique, qui est aussi l'occasion de visiter des actifs immobiliers du groupe et d'apprécier leurs performances environnementales.

Délibération du Conseil d'Administration hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration organise les modalités de réunion du Conseil hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, au moins une fois par an, au cours d'une séance dédiée ou avant ou à l'issue d'une séance.

En 2024, ces sessions ont eu lieu à l'issue des séances du 15 février et du 21 novembre, après le compte-rendu des travaux du Comité des Rémunérations et des Nominations et l'examen – délibérations et votes – des décisions portant sur les éléments de rémunération des dirigeants, permettant au besoin aux Administrateurs de poursuivre les échanges sur d'autres sujets.

Forme des convocations

Les convocations, adressées aux Administrateurs et aux autres participants, sont effectuées par tous moyens écrits au moins cinq jours à l'avance. Ce délai de cinq jours peut être réduit dans le cas où le tiers des Administrateurs a manifesté son accord pour une convocation à plus bref délai. Les réunions ont lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Autres participants

Le Directeur Général Délégué ainsi que certains membres du Comité Exécutif, le Directeur Juridique du groupe et l'attaché de direction du Directeur Général assistent, en tant qu'invités, aux réunions du Conseil.

Les éventuels Censeurs, désignés par le Conseil, participent le cas échéant aux séances du Conseil d'Administration avec voix consultative.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2312-72 du Code du travail, deux représentants du Comité Social et Économique, désignés par le Comité, assistent aux séances du Conseil, avec voix consultative. Ces représentants disposent des mêmes documents que ceux adressés ou remis aux membres du Conseil.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions au cours desquelles les comptes annuels et semestriels, sociaux et/ou consolidés, sont examinés et arrêtés.

Assiste également au Conseil, sans voix délibérative, le Secrétaire du Conseil.

En fonction des questions inscrites à l'ordre du jour, le Président peut décider de convier toute personne qu'il jugerait utile, collaborateur ou consultant externe, afin d'obtenir un avis technique sur les sujets qui sont présentés par la société au Conseil d'Administration.

Information des membres du Conseil

La société fournit aux Administrateurs et aux éventuels 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 comprend 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 éventuels 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.

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 un moyen de télécommunication conformément aux dispositions légales et règlementaires en vigueur, 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.

5.3.2.3 Activité du Conseil d'Administration en 2024

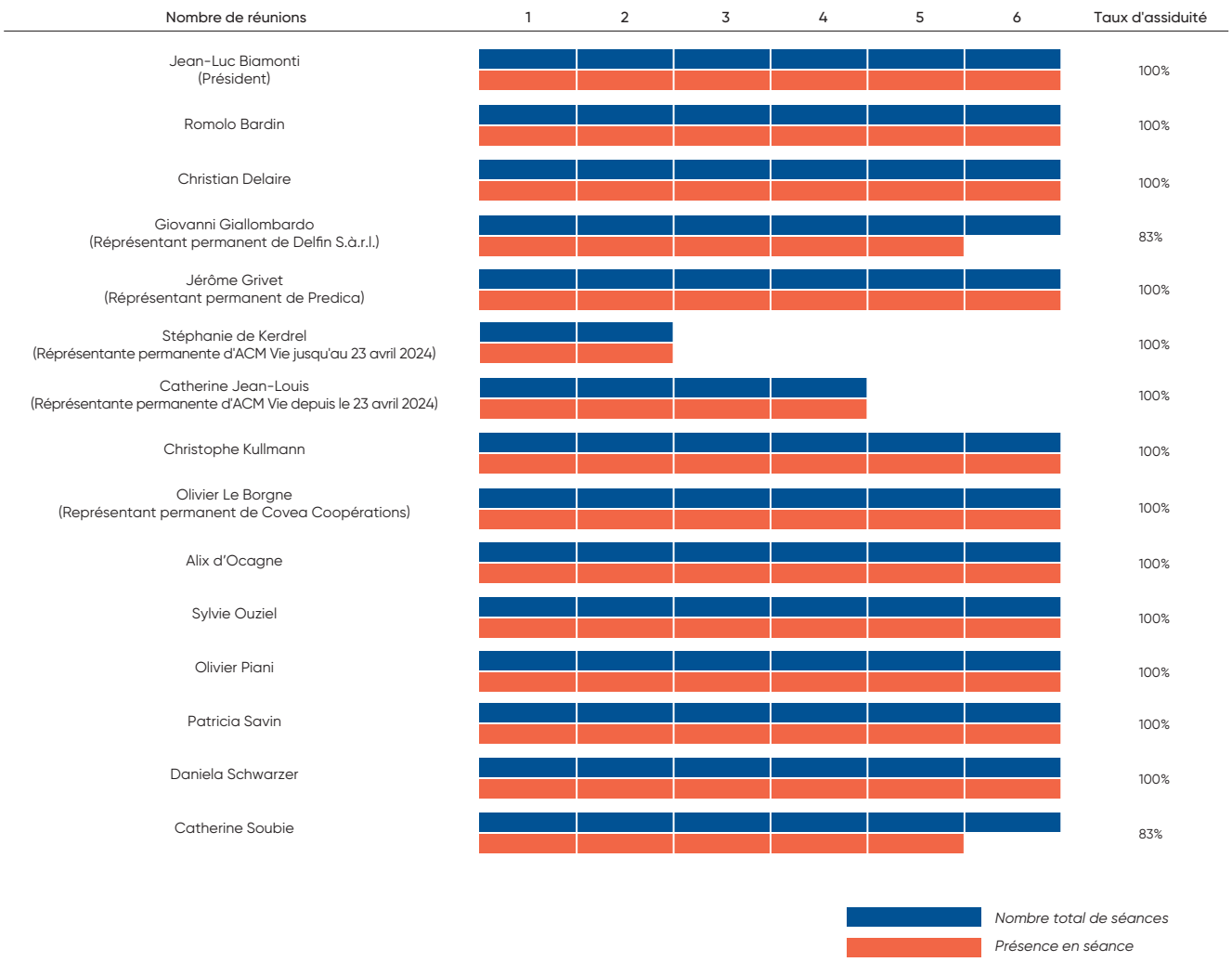
Au cours de l'exercice 2024, le Conseil d'Administration s'est réuni à six reprises sur convocation de son Président. La durée moyenne des réunions du Conseil d'Administration a été de deux heures.

5.3.2.3.1 Assiduité des membres du Conseil d'Administration

En 2024, l'assiduité moyenne des Administrateurs aux réunions du Conseil d'Administration a été de 98%. Elle était de 97% pour l'ensemble des réunions de gouvernance.

Le détail par réunion figure ci-dessous :

Dates	Taux d'assiduité
15 février 2024	100%
17 avril 2024	93%
23 avril 2024	100%
19 juillet 2024	93%
22 octobre 2024	100%
21 novembre 2024	100%



5.3.2.3.2 Principaux travaux du Conseil d'Administration

Outre les questions relevant de ses attributions légales ou réglementaires, le Conseil d'Administration, dans ses principaux domaines d'intervention, a débattu et statué notamment sur les points ci-après en s'attachant à prendre ses décisions en considération des enjeux sociaux et environnementaux des activités de la société. Ainsi lors d'un investissement immobilier, les performances environnementales de l'actif sont systématiquement présentées aux membres du Conseil d'Administration. De plus, à la suite de l'adoption de la raison d'être de la société, qui a été inscrite le 17 avril 2024 dans les statuts de la société, le Conseil analyse régulièrement ses décisions à la lumière de celle-ci.

Faisant suite au séminaire stratégique qui s'est tenu sur deux jours à Milan en juin 2023, les Administrateurs ont initié en 2024 certaines des mesures qui s'inscrivaient dans le cadre des plans d'actions définis à moyen terme liés aux grandes orientations stratégiques. La prochaine session du séminaire stratégique du Conseil d'Administration se tiendra à Berlin en juin 2025.

Les membres du Conseil ont été systématiquement informés des travaux, avis/recommandations et décisions du Comité des Investissements et Cessions, du Comité des Rémunérations et des Nominations, du Comité d'Audit et du Comité RSE, ainsi que des travaux et avis des Commissaires aux comptes. Le Directeur Général, et le cas échéant le Directeur Général Délégué, ont régulièrement rendu compte au Conseil des délégations qui leur avait été consenties par ce dernier.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le Conseil d'Administration a délibéré sur les éléments de rémunération et les performances des dirigeants mandataires sociaux hors la présence de ces derniers, lors de la présentation des propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations.

Au cours de l'exercice 2024, les travaux du Conseil d'Administration ont notamment porté sur l'examen des points suivants :

Suivi des orientations stratégiques du groupe et de ses activités	• Revue des orientations stratégiques du groupe au regard notamment de l'environnement économique et financier et de l'évolution des marchés immobiliers • Points réguliers sur l'environnement économique, financier et immobilier • Présentation d'opérations de redéveloppement et d'investissement autorisées par le Comité des Investissements et Cessions • Approbation de l'opération de renforcement de Covivio dans le capital de Covivio Hotels et d'un projet de cession • Points d'avancement réguliers des différents projets précédemment autorisés • Points d'étape réguliers sur la marche des affaires • Revue de l'activité trimestrielle • Information régulière sur l'évolution de l'activité du groupe, son patrimoine, sa situation financière, ses indicateurs financiers, son environnement, ses performances et valorisation boursières et sa trésorerie • Revue des principaux messages du Capital Market Day
Gouvernance d'entreprise	• Examen et arrêté des rapports du Conseil d'Administration dont notamment le rapport de gestion et le rapport sur le gouvernement d'entreprise • Examen de la composition du Conseil d'Administration et des Comités au regard des mandats arrivant à échéance en avril 2024 et en avril 2025 • Arrêté des propositions de renouvellements des mandats des Administrateurs arrivant à échéance en avril 2024 (Christophe Kullmann, Catherine Soubie et Patricia Savin) et en avril 2025 (Predica) • Décision de renouvellement des mandats des membres des Comités arrivant à échéance en avril 2024 • Décision de nomination de Catherine Jean-Louis en qualité de membre du Comité des Investissements et Cessions à la suite du changement de représentante permanente d'ACM Vie au Conseil d'Administration • Arrêté de la proposition de nomination de Micaela Le Divelec en qualité d'Administratrice (en remplacement de Sylvie Ouziel au regard de sa perte d'indépendance à l'échéance de son troisième mandat en avril 2025) • Evaluation annuelle de l'indépendance des Administrateurs au regard des critères définis par le Code Afep-Medef • Comptes-rendus des délégations consenties par le Conseil d'Administration au Directeur Général et/ou au Directeur Général Délégué • Evaluation de la possession par Catherine Jean-Louis des exigences d'honorabilité, d'intégrité, de professionnalisme et en matière en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux • Approbation des mises à jour du Règlement Intérieur du Conseil • Communication de l'agenda de la gouvernance 2024 et 2025, incluant la communication financière et les périodes d'abstention associées
Assemblée générale	• Convocation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024 : arrêté de son ordre du jour et des projets de résolutions • Désignation de Christophe Kullmann aux fonctions d'Administrateur délégué afin de présider l'Assemblée générale en l'absence éventuelle du Président du Conseil d'Administration • Délégation consentie au Directeur Général pour répondre aux questions écrites des actionnaires à l'Assemblée générale • Mise en oeuvre de délégations consenties par les Assemblées générales mixtes des 20 avril 2023 et 17 avril 2024
Rémunérations	• Approbation des éléments et critères de rémunérations des dirigeants mandataires sociaux exécutifs soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024 • Arrêté de la politique de rémunération des mandataires sociaux soumise à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024 • Arrêté des critères et des objectifs RSE des bonus et de l'intéressement long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs • Approbation des plans d'attribution gratuite d'actions allouées aux mandataires sociaux et aux salariés du groupe, et arrêté des modalités d'attribution

Gestion financière	• Examen et arrêté des comptes consolidés du groupe Covivio et des comptes sociaux de la société pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 • Revue de la situation financière et de la situation de trésorerie de la société • Détermination de l'affectation du résultat 2023 proposée à l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024, du montant du dividende et de sa date de mise en paiement • Approbation de la proposition de l'option de paiement du dividende en actions et information sur les résultats de ce dernier • Approbation de la guidance 2024 et de sa révision • Point sur les liquidités et les financements • Examen et arrêté des comptes et documents de gestion prévisionnelle et des rapports y afférents • Revue de la mise à jour du programme EMTN (Euro Medium Term Notes) • Examen et arrêté des comptes consolidés du premier semestre 2024 • Points réguliers sur l'avancement du budget 2024 • Suivi de l'atterrissage du budget 2024 et approbation du budget de l'année 2025 • Approbation des communiqués financiers • Mise en œuvre du programme de rachat d'actions • Compte-rendu sur l'utilisation de l'autorisation des cautions, avals et garanties consentis au cours de l'exercice et renouvellement des autorisations annuelles consenties au Directeur Général de délivrer des cautions, avals et garanties • Examen et approbation, le cas échéant, d'opérations de (re)financement • Comptes-rendus sur les attributions définitives d'actions gratuites livrées en 2023 et 2024 • Compte-rendu des résultats du placement par les salariés de l'UES Covivio de l'intéressement de l'exercice 2023 (majoré de l'abondement) en actions de la société
Gestion des risques	• Suivi du dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence • Approbation de la politique de gestion des risques à travers la revue de la cartographie des risques attachés à l'activité de la société • Revue des plans d'actions mis en place pour les risques majeurs identifiés • Approbation du plan d'audit 2025 • Arrêté de la proposition de nomination de la société KPMG S.A. en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, en remplacement du cabinet Mazars dont le mandat arrive à échéance en avril 2024 • Arrêté de la proposition de renouvellement de la société Ernst & Young et Autres en qualité de Commissaire aux comptes titulaire • Examen des résultats de l'évaluation interne de la revue des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales • Suivi des activités de contrôle de l'établissement stable en Italie et analyse du rapport annuel de l'organisme de vigilance • Rappel aux Administrateurs des obligations incombant aux personnes exerçant des responsabilités dirigeantes (et aux personnes qui leur sont étroitement liées) au titre de la réglementation sur les abus de marché, dont notamment les règles d'abstention (i) de communication d'une information privilégiée et (ii) d'effectuer des transactions sur les titres en cas de détention d'une information privilégiée
Responsabilité sociale, sociétale et environnementale de l'entreprise	• Examen et arrêté de la déclaration consolidée de performance extra-financière • Arrêté de la proposition de nomination de la société Ernst & Young et Autres en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité • Suivi de l'avancement de la politique ESG • Approbation de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil et des Comités, de ses modalités de mise en œuvre et des résultats obtenus • Approbation de la politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes • Approbation de la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale • Examen du rapport d'activité de la Fondation Covivio • Examen de la liste des risques de nature sociale et environnementale inhérents à Covivio tels qu'ils ressortent de l'analyse de la cartographie des risques et approbation des plans d'actions à mener • Suivi des travaux du Comité des Parties Prenantes
Conventions réglementées	• Revue de l'ensemble des conventions réglementées conclues et/ou autorisées en 2023 • Autorisation de la poursuite des conventions réglementées conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie en 2024 • Examen et autorisation de la conclusion de conventions réglementées au regard de leur intérêt pour la société

5.3.2.3.3 Appui du Comité des Parties Prenantes dans les travaux du Conseil d'Administration

Afin de suivre les engagements associés à l'expression de sa raison d'être en 2019, et de mener une réflexion long terme sur les enjeux futurs de la société, Covivio a créé en 2020 un Comité des Parties Prenantes. Présidé par Bertrand de Feydeau, ancien Administrateur indépendant de Covivio, ancien Président de la Fondation Palladio et de la Fondation des Bernardins, il rassemble à ce jour les personnalités suivantes :

- Stephan de Faÿ, ancien Directeur Général de l'EPA Bordeaux Euratlantique, aujourd'hui Directeur Général de Grand Paris Aménagement
- Jade Francine, co-fondatrice de Growth, Wemaintain
- Alexande Labasse, Directeur Général de l'Atelier Parisien d'Urbanisme
- Sonia Lavadinho, Directrice Fondatrice de Bfluid, Institut de recherche prospective & expertise en mobilité et développement territorial
- Jérôme Ruskin, Fondateur et Directeur Général d'Usbek et Rica
- Patricia Savin, Avocate associée chez DS Avocats, ancienne Présidente d'Orée, Administratrice indépendante de Covivio
- Jean Paul Viguier, Architecte, Président de Viguier architecture urbanisme paysage.

Ces personnalités reconnues dans les domaines de l'environnement, de la sociologie et de l'anthropologie, du numérique, de la construction de la Ville et l'aménagement des territoires, sont chargées, auprès de Jean-Luc Biamonti, Président du Conseil d'Administration, Christophe Kullmann, Directeur Général, Olivier Estève, Directeur Général Délégué et Yves Marque, Secrétaire Général, d'aider Covivio à anticiper les mutations sociales, sociétales et environnementales en cours, afin de les intégrer dans sa stratégie, ses produits et ses services.

Dans l'environnement post-Covid, le Comité des Parties Prenantes a fait le choix de mener une réflexion prospective sur les disruptions en cours pouvant affecter la stratégie et les produits de Covivio. Ce travail a été réalisé via un constant va-et-vient entre réflexion prospective long-terme et cas pratiques sur des projets passés, en cours et à venir de Covivio.

Les réflexions prospectives du Comité des Parties Prenantes, sur notamment la nature dans la ville et la biodiversité, la réversibilité des bâtiments, la mixité des usages, la mobilité urbaine et la relation à soi-même et aux autres, permettent d'inspirer ou de renforcer les partis pris immobiliers sur les projets de développement de Covivio, et d'intégrer les mutations en cours dans les choix stratégiques.

Une première restitution des travaux du Comité des Parties Prenantes a été effectuée au Conseil d'Administration de Covivio le 20 octobre 2022.

Au terme de celle-ci, le Conseil d'Administration a approuvé les propositions d'évolutions du Comité des Parties Prenantes, visant à :

- recentrer la mission de ce dernier sur l'exploration et l'analyse des grandes tendances et signaux faibles impactant directement ou indirectement le champ d'intervention de Covivio
- revoir la répartition des rôles entre Comité des Parties Prenantes et Comité RSE
- poursuivre le va-et-vient entre réflexion prospective et application sur les projets immobiliers, en creusant le thème de la réversibilité et en élargissant l'horizon d'examen des projets à d'autres immeubles que ceux de Covivio
- revoir sa composition afin d'y intégrer de nouveaux profils.

En 2023, les travaux du Comité des Parties Prenantes ont notamment porté sur la fracture du lien social, les façons de redonner une place dans la ville aux plus fragiles, les pistes concrètes pour créer de la mixité et des rythmes collectifs, pour redonner aux citadins la possibilité de ralentir.

En 2024, le Comité des Parties Prenantes s'est réuni à deux reprises, dont les sessions de travail ont été suivies de dîners permettant de poursuivre les échanges.

Une restitution de la synthèse des travaux du Comité des Parties Prenantes a été effectuée au Conseil d'Administration lors de sa séance du 21 novembre 2024, au cours de laquelle son Président, Bertrand de Feydeau, a notamment détaillé la démarche ayant abouti au concept de « fabrique des rythmes sociaux ». Un document présentant cette synthèse du cycle de travaux du Comité des Parties Prenantes sur 2023 et 2024 a été publiée sur le site internet de Covivio.

5.3.3 Les Comités spécialisés du Conseil d'Administration

Afin d'améliorer la qualité de ses travaux et en conformité avec les principes de gouvernement d'entreprise, le Conseil d'Administration s'appuie sur des Comités spécialisés ayant un rôle d'étude et de préparation de certaines décisions du Conseil, en lui soumettant leurs avis, propositions ou recommandations.

À la suite notamment de la redéfinition du rôle du Conseil d'Administration, qui, sous l'impulsion de la Loi Pacte, agit non seulement dans la poursuite de l'intérêt social de la société mais également en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux liés à son activité, le Conseil d'Administration a décidé le 21 juillet 2021 de créer un nouveau Comité afin de l'assister dans la conduite de ses travaux en matière de responsabilité environnementale, sociétale, sociale, et en matière de gouvernance et de s'assurer de la prise en compte des sujets relevant de la RSE dans la stratégie du groupe et dans sa mise en œuvre.

Le Conseil d'Administration s'appuie donc désormais sur les travaux de quatre Comités spécialisés institués en son sein : le Comité d'Audit, le Comité des Rémunérations et des Nominations, le Comité des Investissements et Cessions (anciennement dénommé Comité Stratégique et des Investissements) et le Comité RSE.

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration, disponible dans son intégralité sur le site Internet de la société, détermine les attributions et modalités de fonctionnement de chacun de ces Comités. Une description de leur activité est présentée ci-après.

La composition des Comités spécialisés illustre la volonté de la société de favoriser la présence d'Administrateurs indépendants au sein de ces Comités.

Le secrétariat de l'ensemble des Comités est assuré par Yves Marque en sa qualité de Secrétaire du Conseil.

En 2024, l'assiduité moyenne des Administrateurs aux réunions de l'ensemble des Comités est de 96%.

Synthèse de la composition des Comités

Comité d'Audit

4 membres — 3 réunions

75% de membres indépendants
92% de taux d'assiduité

Christian Delaire *, Président
Romolo Bardin
Sylvie Ouziel *
Catherine Soubie *

Jean-Luc Biamonti (invité)

Comité des Rémunérations et des Nominations

3 membres — 2 réunions

67% de membres indépendants
100% de taux d'assiduité

Catherine Soubie *, Présidente
Jérôme Grivet
Olivier Piani *

Jean-Luc Biamonti (invité)

Comité des Investissements et Cessions

6 membres — 3 réunions

17% de membres indépendants
94% de taux d'assiduité

Olivier Piani *, Président
Romolo Bardin
Jean-Luc Biamonti
Jérôme Grivet
Catherine Jean-Louis
Olivier Le Borgne

Comité RSE

5 membres — 2 réunions

80% de membres indépendants
100% de taux d'assiduité

Alix d'Ocagne *, Présidente
Jean-Luc Biamonti
Christian Delaire *
Patricia Savin *
Daniela Schwarzer *

* Membres indépendants

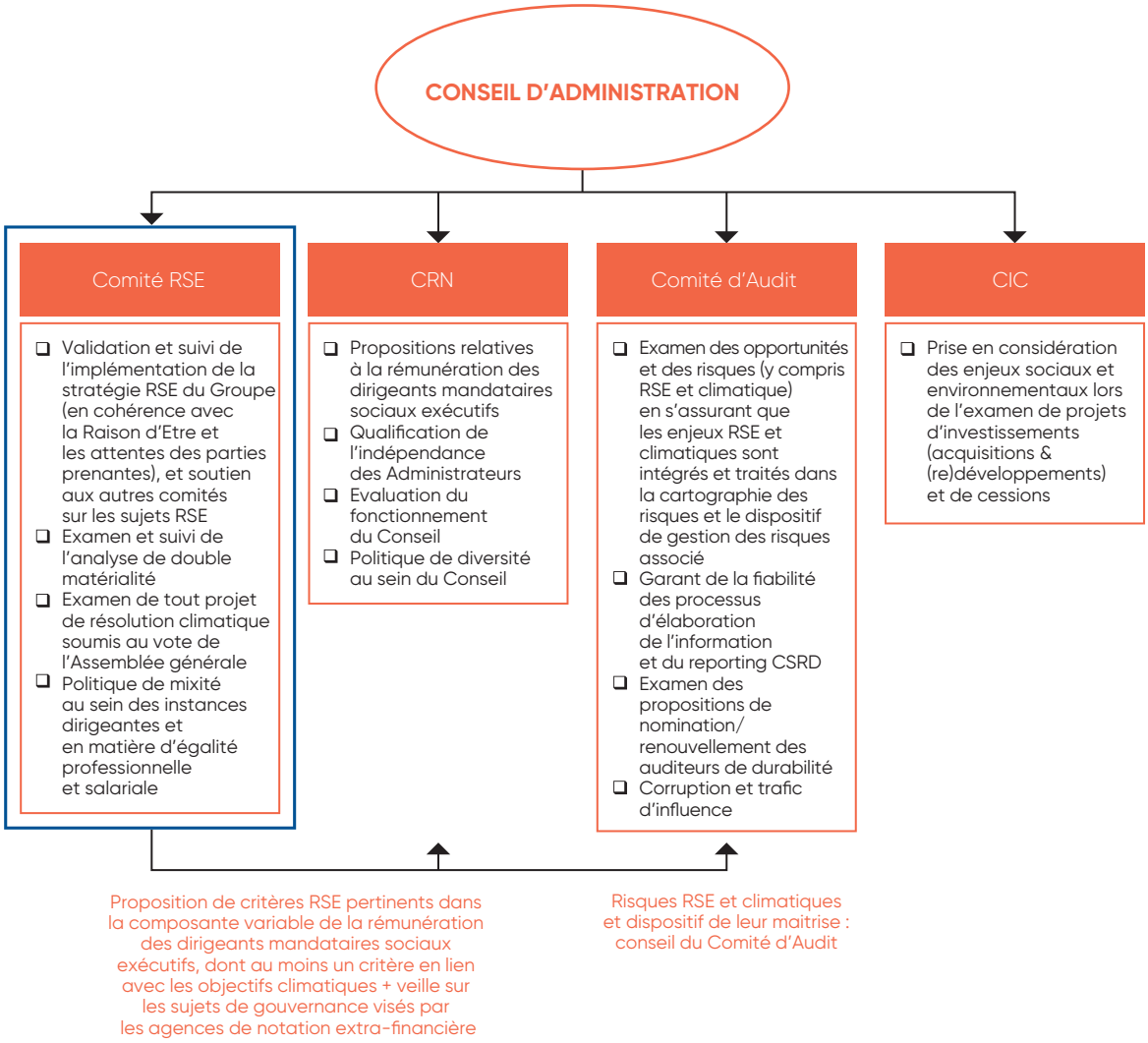
Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 du renouvellement du mandat d'Administrateur de la société Predica, représentée par Jérôme Grivet, et de la nomination de Micaela Le Divelec en qualité d'Administratrice indépendante, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, envisage de renouveler Jérôme Grivet en qualité de membre du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité des Investissements et Cessions, et de faire évoluer à court terme la composition du Comité d'Audit avec le remplacement de Sylvie Ouziel par Micaela Le Divelec.

Articulation entre les missions des Comités

La transversalité de la RSE, par la pluralité des domaines qu'elle recouvre, nécessite des interactions entre le Comité RSE et les autres Comités, indispensables à la prise des décisions du Conseil d'Administration, lequel en sa qualité de garant de la stratégie RSE, détermine sur recommandations du Comité RSE, les orientations stratégiques pluriannuelles en matière de responsabilité sociale et environnementale, tout particulièrement s'agissant du climat.

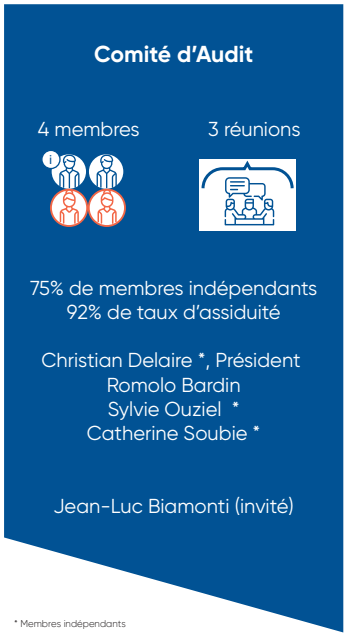
Ainsi, les Comités spécialisés sont impliqués dans la détermination et le suivi de la stratégie RSE, chacun sur les sujets relevant de leur domaine d'expertise, tout en veillant à assurer la coordination de leurs activités respectives afin de garantir une approche transversale des sujets RSE. Il a ainsi été décidé d'organiser une session de travail commune entre le Comité RSE et le Comité d'Audit, notamment pour s'assurer de la qualité du reporting extra-financier de la société. La première aura lieu en septembre 2025.

Ces Comités se coordonnent sur les sujets étudiés au cours de l'exercice et rendent compte au Conseil d'Administration pour proposer leurs recommandations en la matière.



5.3.3.1 Le Comité d'Audit

Ses missions, sa composition et son organisation sont régies par les articles L. 821-67 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.



5.3.3.1.1 Composition

À la suite du renouvellement de son mandat d'Administratrice par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024, le Conseil d'Administration a renouvelé Catherine Soubie en qualité de membre du Comité d'Audit.

La composition du Comité d'Audit a été maintenue à quatre membres sur l'exercice 2024, et compte parmi eux un membre de nationalité italienne.

Les Administrateurs indépendants représentent 75% des membres : Christian Delaire, Sylvie Ouziel et Catherine Soubie.

La Présidence du Comité d'Audit est assurée par un Administrateur indépendant.

Les membres du Comité d'Audit disposent tous d'une compétence comptable ou financière, appréciée au regard de leur formation et de leur expérience professionnelle mentionnées dans leurs parcours professionnels. Christian Delaire, Président du Comité d'Audit, a construit sa carrière autour de la finance et l'immobilier. Romolo Bardin dispose d'une expertise de haut niveau en termes de gestion et de finance. Sylvie Ouziel a acquis une compétence financière à travers ses différentes fonctions de leadership, qui lui ont apporté une connaissance du fonctionnement de grands groupes mondiaux. Le parcours diversifié et pluridisciplinaire de Catherine Soubie lui apporte une forte expertise financière et bancaire.

De plus, Jean-Luc Biamonti, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration depuis le 21 juillet 2022, participe, sans voix délibérative, à l'ensemble des séances du Comité d'Audit.

Le Comité d'Audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social exécutif.

5.3.3.1.2 Fonctionnement

Le Comité d'Audit se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an pour examiner les comptes semestriels et annuels, et, en principe, avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité d'Audit par le Conseil.

Le Président du Comité d'Audit fixe l'ordre du jour des réunions du Comité d'Audit ; il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité.

La convocation des membres du Comité d'Audit est faite par tout moyen écrit au moins cinq jours à l'avance (sauf cas d'urgence manifeste) et le dossier du Comité est transmis avec un délai minimum de deux jours avant la réunion de ce dernier.

Le délai d'examen des comptes par le Comité d'Audit est en moyenne de trois à quatre 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 la Directrice de la Comptabilité, ainsi que la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis du Comité d'Audit sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

5.3.3.1.3 Missions

Le Conseil d'Administration a procédé le 21 novembre 2024 à une revue des missions du Comité d'Audit afin d'y intégrer celles relevant des obligations relatives à la publication d'informations en matière de durabilité.

Aux termes de l'article 24 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 et de l'information en matière de durabilité. Il est chargé plus particulièrement :

- d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et de l'information en matière de durabilité, ainsi que du processus mis en œuvre pour déterminer les informations à publier conformément aux normes pour la communication d'informations en matière de durabilité, et le cas échéant de formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité
- d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe Covivio
- d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par la société, avant leur présentation au Conseil
- de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne
- d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que de l'audit interne concernant les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière et de l'information en matière de durabilité ; à ce titre, il examine les éléments du rapport de gestion du Conseil d'Administration relatifs au dispositif de contrôle interne et de gestion des risques et formule le cas échéant des observations, et donne son avis sur l'organisation du service de l'audit interne et du contrôle des risques

- d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les Commissaires aux comptes ainsi que le suivi du contrôle légal de la certification des informations en matière de durabilité par les auditeurs de durabilité [1], et de tenir compte des constatations et conclusions de la Haute autorité de l'audit consécutives aux contrôles réalisés en application de la règlementation
- de s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes et des auditeurs de durabilité pour l'exercice de leurs missions
- d'examiner les conventions conclues entre la société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la société
- d'examiner les propositions de nomination et de renouvellement des Commissaires aux comptes de la société et des auditeurs de durabilité et d'émettre une recommandation sur les Commissaires aux comptes et sur les auditeurs de durabilité dont la désignation et le renouvellement de mandat sont proposés à l'Assemblée générale
- d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché
- d'examiner les communiqués relatifs aux résultats financiers
- d'examiner les risques et les engagements hors-bilan significatifs
- de manière générale, de s'assurer de l'établissement et de la communication de toute information requise par la législation en vigueur en matière de RSE
- d'approuver préalablement à leur conclusion les services mentionnés à l'article L. 821-30 du Code de commerce fournis par les commissaires aux comptes et les auditeurs de durabilité à la société, et
- d'examiner le rapport complémentaire des Commissaires aux comptes établi conformément aux dispositions de l'article 11 du règlement 537/2014.

Le Comité d'Audit rend compte régulièrement au Conseil d'Administration :

- de l'exercice de ses missions ;
- des résultats de la mission de certification des comptes, de la mission de certification des informations en matière de durabilité ainsi que de la manière dont ces missions ont contribué à l'intégrité de l'information financière et de l'information en matière de durabilité ; et
- du rôle qu'il a joué dans ce processus.

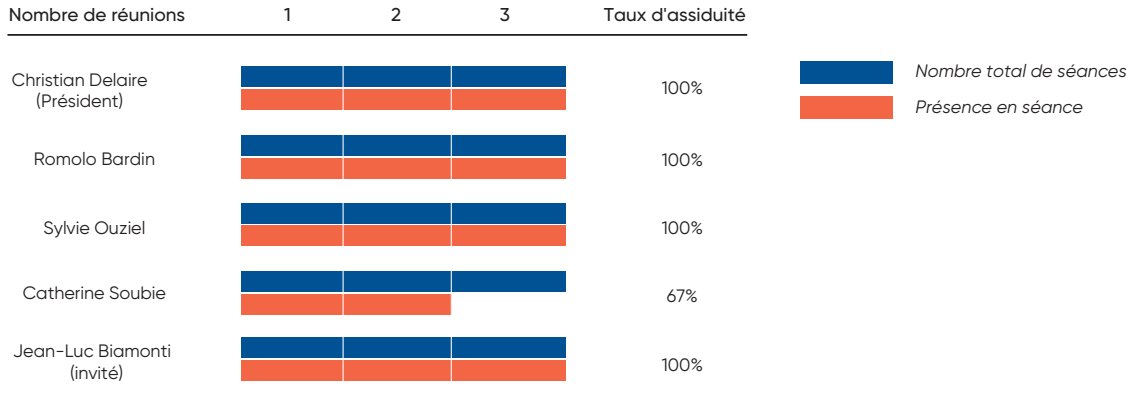
Il l'informe sans délai de toute difficulté rencontrée.

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 en veillant à l'objectivité du conseil concerné. Toutefois, le Comité d'Audit n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2024.

5.3.3.1.4 Travaux du Comité d'Audit en 2024

Le Comité d'Audit s'est réuni à trois reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 92%.

Dates	Taux d'assiduité
13 février 2024	75%
16 juillet 2024	100%
26 septembre 2024	100%



Au cours de ces réunions, les membres du Comité d'Audit ont entendu les Commissaires aux comptes, ainsi que le Directeur Financier et la Directrice Risques, Conformité, Audit et 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.

(1) En application des dispositions des articles L. 232-6-3 III et L. 233-28-4 III du Code de commerce, la certification des informations en matière de durabilité est assurée par un Commissaire aux comptes ou par un organisme tiers indépendant (OTI).

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 de la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes décrivant l'exposition aux risques, y compris ceux de natures sociale et environnementale, et les engagements hors-bilan significatifs de l'entreprise. Le Comité d'Audit travaille en interaction avec la Direction Financière ainsi que la Directrice Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes, avec lesquels il échange notamment sur la perception opérationnelle des risques et sur leur évolution.

Au cours de ces séances, le Comité d'Audit a notamment examiné les thèmes suivants. Le Président du Comité d'Audit a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations.

Séance du 13 février 2024	• Examen des évènements marquants de l'exercice 2023 et des indicateurs financiers au 31 décembre 2023 • Point sur les expertises immobilières • Synthèse de la rotation du patrimoine en 2023 • Suivi du pipeline de développement et du montant des fonds propres engagés à risque • Point sur l'endettement et les covenants • Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 • Présentation par les Commissaires aux comptes de leurs travaux sur la valorisation du patrimoine et sur les comptes annuels • Examen du projet de communiqué sur les résultats financiers • Point sur la réforme fiscale « Pilier 2 » • Point sur l'entrée en vigueur de la CSRD et proposition de nomination de la société Ernst & Young et Autres en qualité de Commissaire aux comptes en charge de la certification des informations en matière de durabilité • Présentation des honoraires relatifs aux services autres que la certification des comptes (SACC)
Séance du 16 juillet 2024	• Examen des évènements marquants du 1er semestre 2024 et des indicateurs financiers au 30 juin 2024 • Point sur les expertises immobilières • Synthèse de la rotation du patrimoine du 1er semestre 2024 • Suivi du pipeline de développement et du montant des fonds propres engagés à risque • Point sur l'endettement et les covenants • Examen des comptes consolidés au 30 juin 2024 • Présentation par les Commissaires aux comptes de leurs travaux sur la valorisation du patrimoine et sur les comptes semestriels • Examen du projet de communiqué sur les résultats financiers • Point sur les contrôles fiscaux • Point sur la réforme fiscale « Pilier 2 » • Examen des engagements hors bilan
Séance du 26 septembre 2024	• Point sur l'organisation et l'activité de la Direction Risques, Conformité, Audit et Contrôle Internes et des principaux enjeux en matière d'audit et de contrôle internes • Revue des outils de contrôle interne et des dispositifs en place au sein du groupe • Focus sur la base incidents et les incidents majeurs • Point sur la gestion des assurances • Revue du dispositif de gestion des risques incluant la nouvelle cartographie des risques, la priorisation des risques (y compris RSE) et les plans d'actions associés • Suivi de l'avancement du plan d'audit 2024 • Approbation du plan d'audit 2025 • Point sur la fiscalité • Approbation de la répartition des missions proposée entre les organes de gouvernance dans le cadre de la CSRD, de la matrice de double matérialité et du dispositif d'élaboration et de contrôle de l'information extra-financière • Examen de la proposition de renouvellement du mandat de la société Ernst & Young et Autres en qualité de Commissaire aux comptes titulaire

Au cours de la séance du 26 septembre 2024, 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 se sont félicités du bon niveau de contrôle des activités et ont confirmé que la communication avec les équipes de Covivio est fluide. Leurs points d'attention portent sur le renforcement en hôtellerie, ainsi que la finalisation de l'implémentation de SAP.

5.3.3.2 Le Comité des Rémunérations et des Nominations

Le Comité des Rémunérations et des Nominations a pour rôle de placer le Conseil d'Administration dans les meilleures conditions pour déterminer la politique de rémunération et l'ensemble des rémunérations et avantages des mandataires sociaux. Par ailleurs, il est aussi en charge notamment de faire des recommandations au Conseil sur la composition des instances dirigeantes, la nomination de nouveaux Administrateurs, le renouvellement des mandats arrivant à échéance, et la succession des dirigeants mandataires sociaux.



5.3.3.2.1 Composition

À la suite du renouvellement de son mandat d'Administratrice par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024, le Conseil d'Administration a renouvelé Catherine Soubie en qualité de Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations.

La composition du Comité des Rémunérations et des Nominations a été maintenue à trois membres sur l'exercice 2024. Les Administrateurs indépendants représentent 67% des membres : Catherine Soubie et Olivier Piani.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations invite à ses réunions le Président du Conseil d'Administration.

Il ne comprend aucun dirigeant mandataire social exécutif. Toutefois, le Directeur Général est consulté par le Comité des Rémunérations et des Nominations sur les sujets des nominations et de succession.

La composition de ce Comité, présidé par une Administratrice indépendante, ainsi que les échanges qui ont lieu entre cette 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 d'Administration est associé aux travaux du Comité s'agissant du plan de succession des dirigeants mandataires sociaux.

Compte tenu de l'absence d'Administrateurs représentant tant les salariés que les salariés actionnaires (comme précisé au paragraphe 5.3.2.2.4.1 ci-dessus), le Comité des Rémunérations et des Nominations ne comprend aucun Administrateur salarié.

5.3.3.2.2 Fonctionnement

Le Comité des Rémunérations et des Nominations se réunit à l'initiative de sa Présidente ou à la demande du Président du Conseil. Il se réunit au moins deux fois par an et en principe avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité des Rémunérations et des Nominations par le Conseil.

La Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations, ou, en son absence, le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Elle dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité des Rémunérations et des Nominations.

La convocation des membres du Comité des Rémunérations et des Nominations 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 de ce dernier.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité des Rémunérations et des Nominations est nécessaire pour la validité des réunions, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis du Comité des Rémunérations et des Nominations sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

5.3.3.2.3 Missions

Aux termes de l'article 20 du Règlement Intérieur, le Comité des Rémunérations et des Nominations est chargé de :

- examiner toute candidature à la nomination à un poste du Conseil ou à un mandat de Directeur Général, de Directeur Général Délégué, rechercher ou apprécier les candidats possibles, formuler sur ces candidatures un avis et/ou une recommandation auprès du Conseil en tenant compte notamment de l'équilibre souhaitable de la composition du Conseil au vu de l'évolution de l'actionnariat de la société
- apprécier l'opportunité des renouvellements de mandats, au regard notamment, s'agissant des Administrateurs, de leur assiduité aux réunions de gouvernance et de leur contribution effective aux travaux du Conseil et des Comités
- superviser l'établissement de plans de succession des dirigeants mandataires sociaux
- proposer la nomination ou le renouvellement du Président du Comité d'Audit
- proposer le montant de l'enveloppe globale et les modalités de répartition de la rémunération allouée à chaque membre du Conseil qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale
- formuler des propositions quant à la politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux (y compris les membres du Conseil), et à la rémunération du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués (montant des rémunérations fixes et définition des règles de fixation des rémunérations variables, en veillant à la cohérence de ces règles avec l'évaluation faite annuellement des performances des mandataires sociaux et avec la stratégie à moyen terme de l'entreprise et en contrôlant l'application annuelle de ces règles)

- émettre un avis préalable sur toute proposition de rémunération exceptionnelle proposée par le Conseil en vue de rémunérer l'un de ses membres qu'il aura chargé d'une mission ou d'un mandat conformément aux dispositions de l'article L. 225-46 du Code de commerce
- faire le cas échéant des propositions au Conseil quant aux programmes de stock-options, d'attribution gratuite d'actions, et aux règlements et à l'attribution de celles-ci
- donner un avis au Conseil sur la qualification des membres du Conseil au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société
- faire des recommandations relatives aux conditions financières de cessation des mandats sociaux.

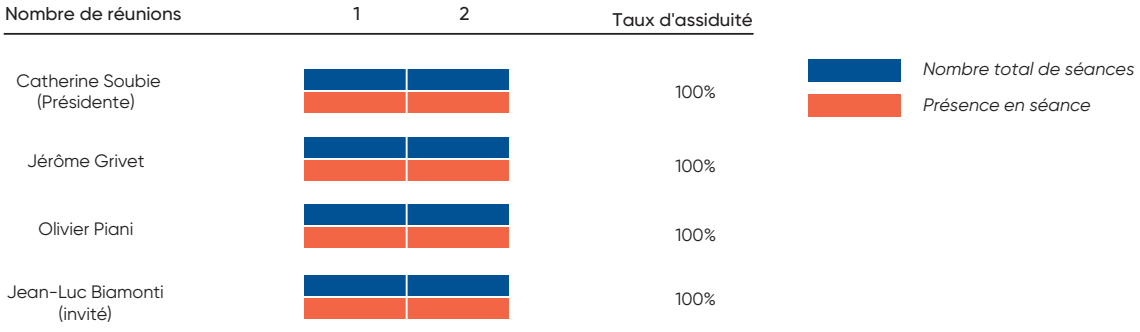
Le Comité s'attache de même à étudier les systèmes de retraite des dirigeants et des salariés de la société, la fiscalité attachée aux différents modes de rémunération, ainsi que son évolution, et la succession potentielle des différents mandataires sociaux. Il peut faire appel, en veillant à l'objectivité du conseil concerné, à des consultants externes. Toutefois, le Comité des Rémunérations et des Nominations n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2024.

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.

5.3.3.2.4 Travaux du Comité des Rémunérations et des Nominations en 2024

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'est réuni à deux reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 100%.

Dates	Taux d'assiduité
14 février 2024	100%
13 novembre 2024	100%



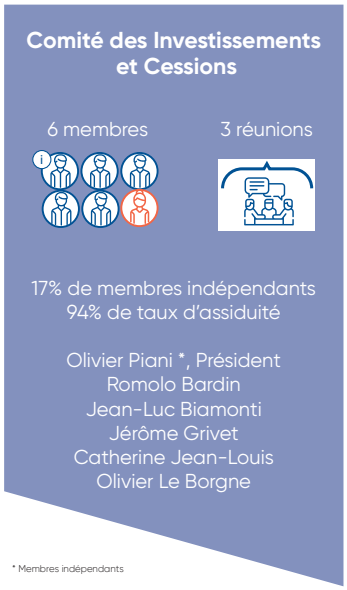
Au cours de ces séances, le Comité des Rémunérations et des Nominations a notamment examiné les sujets suivants. La Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations.

Séance du 14 février 2024	• Revue de la composition du Conseil d'Administration : proposition de renouvellement des mandats de Christophe Kullmann, Catherine Soubie et Patricia Savin arrivant à échéance en 2024 • Examen de l'indépendance des Administrateurs : proposition de réitérer l'indépendance des sept Administrateurs indépendants en fonction • Rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs : examen du montant du bonus 2023, de l'intéressement long terme 2023, des critères d'attribution du bonus 2024, du montant versé au titre de l'intéressement long terme 2020 au regard de l'atteinte des conditions de performance • Proposition de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des mandataires sociaux du groupe
Séance du 13 novembre 2024	• Revue de la composition du Conseil d'Administration : propositions de renouvellement du mandat de Predica arrivant à échéance en 2025 et de nomination de Micaela Le Divelec (en remplacement de Sylvie Ouziel au regard de sa perte d'indépendance à l'échéance de son troisième mandat en avril 2025) • Fixation des critères et des objectifs RSE des bonus et de l'intéressement long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs • Proposition de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés du groupe

5.3.3.3 Le Comité des Investissements et Cessions

Considérant que la revue de la stratégie est réalisée directement en Conseil d'Administration, notamment lors des séminaires stratégiques qui ont lieu tous les 2 ans, le Conseil d'Administration a décidé le 21 novembre 2024 de renommer le Comité Stratégique et des Investissements en Comité des Investissements et Cessions.

Le Comité des Investissements et Cessions a un rôle d'étude et de préparation des délibérations du Conseil d'Administration en matière d'investissements et de cessions. Tous les Administrateurs sont informés de ses réunions et de son ordre du jour, et sont destinataires des dossiers qui sont adressés aux membres.



5.3.3.3.1 Composition

À la suite de la désignation le 23 avril 2024 de Catherine Jean-Louis en qualité de représentante permanente d'ACM Vie au Conseil d'Administration en remplacement de Stéphanie de Kerdrel, le Conseil d'Administration a nommé Catherine Jean-Louis en qualité de membre du Comité des Investissements et Cessions.

La composition du Comité des Investissements et Cessions a été maintenue à six membres sur l'exercice 2024. Présidé par Olivier Piani, seul membre indépendant, le Comité comprend un membre de nationalité italienne et un membre de nationalité monégasque.

Le Comité des Investissements et Cessions invite à ses réunions l'ensemble des Administrateurs qui sont libres d'y assister s'ils le souhaitent dans la mesure de leur disponibilité.

5.3.3.3.2 Fonctionnement

Le Comité des Investissements et Cessions 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 des Investissements et Cessions par le Conseil.

Le Président du Comité des Investissements et Cessions 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 des Investissements et Cessions.

La convocation des membres du Comité des Investissements et Cessions 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 de ce dernier.

Tout Administrateur non-membre du Comité des Investissements et Cessions peut assister, sans voix délibérative, aux réunions du Comité.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité des Investissements et Cessions 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 des Investissements et Cessions sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité des Investissements et Cessions rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration. À cette occasion, un large compte-rendu des travaux est effectué au Conseil, afin que les Administrateurs puissent, en toute connaissance de cause, se prononcer sur la stratégie de la société, en s'appuyant sur le travail préparatoire du Comité.

5.3.3.3.3 Missions

Aux termes de l'article 16 du Règlement Intérieur, le Comité des Investissements et Cessions est chargé, préalablement à toute décision du Conseil, d'examiner et d'émettre un avis sur les opérations suivantes :

- investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 100 000 000 € (part du groupe)
- cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, 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 des Investissements et Cessions est chargé, préalablement à toute décision du Directeur Général, d'examiner et d'autoriser les opérations suivantes :

- investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 30 000 000 € (part du groupe)
- cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et de leurs filiales, 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 des Investissements et Cessions est chargé notamment :

- d'examiner les projets majeurs à caractère stratégique de développement *via* croissance externe ou de partenariat
- d'analyser, le cas échéant, les plans et prévisions du groupe Covivio à moyen terme
- de réunir le cas échéant des experts afin d'examiner l'opportunité des choix stratégiques envisagés, et
- d'entretenir la réflexion du Conseil sur la stratégie.

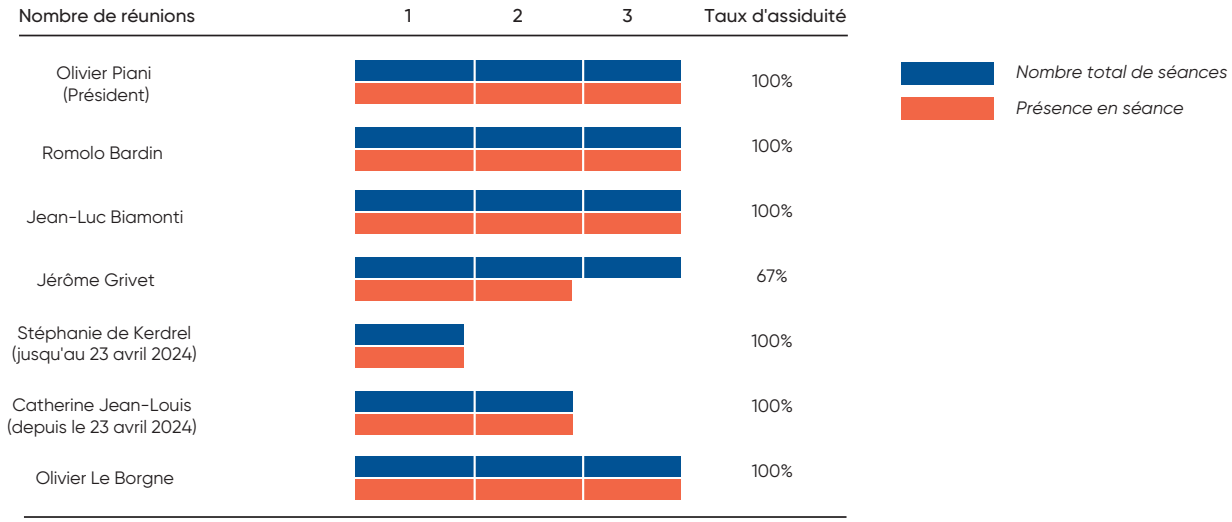
Il peut recourir en tant que de besoin à des experts extérieurs, en veillant à l'objectivité du conseil concerné. Le Comité des Investissements et Cessions n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2024.

5.3.3.3.4 Travaux du Comité des Investissements et Cessions en 2024

Le Comité des Investissements et Cessions s'est réuni à trois reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 94%, étant précisé que les réunions du Comité ont été suivies par un nombre important d'Administrateurs invités.

Le détail par réunion figure ci-dessous :

Dates	Taux d'assiduité
15 février 2024	100%
19 juillet 2024	100%
22 octobre 2024	83%



Au cours de ces séances, le Comité des Investissements et Cessions a notamment examiné les sujets suivants. Le Président du Comité des Investissements et Cessions a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations et décisions.

Séance du 15 février 2024	• Suivi des décisions de gouvernance • Présentation et émission d'une recommandation favorable au Conseil d'Administration sur l'opération de renforcement de Covivio au capital de Covivio Hotels
Séance du 19 juillet 2024	• Présentation et approbation d'un projet de redéveloppement • Présentation du post-mortem d'une opération d'investissement
Séance du 22 octobre 2024	• Suivi des décisions de gouvernance • Présentation et approbation d'un projet d'investissement • Présentation et émission d'une recommandation favorable au Conseil d'Administration sur un projet de cession

5.3.3.4 Le Comité RSE

Créé le 21 juillet 2021, le Comité RSE a notamment pour missions de valider la stratégie RSE du groupe et suivre son implémentation en s'assurant de sa cohérence avec la Raison d'Etre dont Covivio s'est dotée et les attentes des parties prenantes. Il est amené à travailler en interaction avec le Comité d'Audit sur les facteurs de risque RSE, et avec le Comité des Rémunérations et des Nominations sur la détermination de critères RSE pertinents, dont au moins un critère en lien avec les objectifs climatiques du groupe, dans le cadre de la rémunération des dirigeants ainsi que sur d'éventuels sujets de gouvernance identifiés par les agences de notation extra-financière.



5.3.3.4.1 Composition

À la suite du renouvellement de son mandat d'Administratrice par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024, le Conseil d'Administration a renouvelé Patricia Savin en qualité de membre du Comité RSE. En conséquence du changement de représentante permanente d'ACM Vie au Conseil d'Administration, Stéphanie de Kerdrel a démissionné le 23 avril 2024 de son mandat de membre du Comité RSE.

La composition du Comité RSE a donc été réduite à cinq membres sur l'exercice 2024.

Les Administrateurs indépendants représentent 80% des membres : Alix d'Ocagne, Christian Delaire, Patricia Savin et Daniela Schwarzer.

Présidée par une Administratrice indépendante, le Comité RSE comprend un membre de nationalité monégasque et un membre de nationalité allemande.

5.3.3.4.2 Fonctionnement

Le Comité RSE 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 RSE par le Conseil.

La Présidente du Comité RSE ou, en son absence le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité RSE. Elle dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité RSE.

La convocation des membres du Comité RSE 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 de ce dernier.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité RSE 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 RSE sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés, et le Comité RSE rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration.

Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité RSE peut demander communication de tout document qu'il juge utile à l'accomplissement de sa mission. Il peut également, lorsqu'il l'estime nécessaire, entendre les collaborateurs du groupe sur des aspects RSE et toute personne qu'il jugera utile d'entendre dans le cadre de sa mission, le cas échéant, hors la présence des membres de la Direction Générale.

5.3.3.4.3 Missions

Le Conseil d'Administration a procédé le 21 novembre 2024 à une revue des missions du Comité RSE afin notamment d'y intégrer celles relevant des obligations relatives à la publication d'informations en matière de durabilité et de supprimer le suivi des engagements pris lorsque la société s'est dotée d'une Raison d'Etre.

Aux termes de l'article 28 du Règlement Intérieur, le Comité RSE est chargé des missions suivantes :

- examiner et valider les engagements et les orientations de la politique du groupe en termes de responsabilité environnementale, sociétale, sociale, et en matière de gouvernance (ci-après « RSE »)
- assurer leur cohérence avec la Raison d'Etre dont Covivio s'est dotée et les attentes des parties prenantes
- en suivre le déploiement
- plus généralement s'assurer de la prise en compte des sujets relevant de la RSE dans la stratégie du groupe et dans sa mise en œuvre
- examiner et assurer le suivi de l'analyse de double matérialité
- le cas échéant, émettre des recommandations, en interaction avec le Comité des Rémunérations et des Nominations, sur la détermination des critères RSE, dont au moins un critère en lien avec les objectifs climatiques du Groupe, à prendre à compte dans la fixation des composantes de la partie variable de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, et sur le suivi de leur atteinte
- le cas échéant, émettre des recommandations, en interaction avec le Comité d'Audit, sur les risques en matière de RSE et les dispositifs de maîtrise de ces risques
- examiner tout projet de résolution climatique soumis au vote de l'assemblée générale
- examiner les politiques, référentiels et chartes du groupe sur les sujets RSE et s'assurer de leur efficacité
- apprécier et rendre compte de la performance et de l'impact de l'activité RSE du groupe

- examiner et suivre les notations extra-financières (en ce compris celles liées aux informations en matière de durabilité) obtenues par le groupe de la part des organismes de notation extra-financière
- identifier et débattre des tendances émergentes, des nouveaux enjeux et des meilleures pratiques en matière de RSE, et s'assurer que le groupe s'y prépare au mieux au regard des enjeux propres à son activité et à ses objectifs en proposant, dans la continuité, les évolutions nécessaires ou souhaitables.

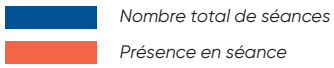
Il peut recourir en tant que de besoin à des experts extérieurs, en veillant à l'objectivité du conseil concerné. Le Comité RSE a eu recours en 2024 à un cabinet de conseil indépendant pour réaliser une étude sur la biodiversité.

5.3.3.4.4 Travaux du Comité RSE en 2024

Le Comité RSE s'est réuni à deux reprises, avec un taux d'assiduité moyen des membres de 100%.

Dates	Taux d'assiduité
23 avril 2024	100%
22 octobre 2024	100%

Nombre de réunions	1	2	Taux d'assiduité
Alix d'Ocagne (Présidente)			100%
Jean-Luc Biamonti			100%
Christian Delaire			100%
Patricia Savin			100%
Daniela Schwarzer			100%



Au cours de ces séances, le Comité RSE a notamment examiné les sujets suivants. La Présidente du Comité RSE a rendu compte au Conseil d'Administration des travaux du Comité et de ses recommandations.

Séance du 23 avril 2024	• Point d'avancement du programme pluriannuel de travail du Comité • Revue des principaux indicateurs environnementaux • Suivi des capex verts • Analyse des résultats 2023 en matière de taxonomie • Présentation des résultats de l'analyse menée par un cabinet de conseil indépendant sur la thématique de la biodiversité • Suivi de l'état d'avancement des travaux relatifs à la mise en oeuvre de la directive CSRD
Séance du 22 octobre 2024	• Point d'avancement du programme pluriannuel de travail du Comité • Examen et validation de la stratégie biodiversité et fixation de son plan d'actions • Suivi des capex verts • Approbation du choix du prestataire pour les futures réalisations du baromètre engagement • Revue de la politique en matière d'égalité professionnelle et salariale • Suivi des travaux de la Fondation Covivio • Suivi de l'avancement du déploiement de la politique achats responsables • Arrêté des critères ESG de la rémunération variable des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, qui seront proposés au Comité des Rémunérations et des Nominations • Suivi des notations extra-financières • Suivi de l'avancement du plan d'actions relatif à la CSRD et de la gouvernance associée • Débat sur l'identification des points à l'ordre du jour des prochaines séances du Comité et du prochain séminaire stratégique qui se tiendra à Berlin en juin 2025

5.3.4 Rémunérations des mandataires sociaux

5.3.4.1 Politique de rémunération des mandataires sociaux soumise à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires du 17 avril 2025 (*Say on Pay ex-ante*)

Dans le cadre du vote *ex-ante* prévu à l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général, au Directeur Général Délégué ainsi qu'aux Administrateurs, fait l'objet de projets de résolutions (9e, 10e, 11e et 12e résolutions) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025. Cette politique sera soumise au vote de l'Assemblée générale, dans les conditions prévues par l'article L.225-98 du Code de commerce, chaque année et lors de chaque modification importante dans la politique de rémunération.

5.3.4.1.1 Politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration (9e résolution)

5.3.4.1.1.1 Composition de la rémunération du Président du Conseil d'Administration

La rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio est uniquement composée d'une partie fixe (à titre illustratif, actuellement de 200 K€), incluant, le cas échéant, un avantage en nature constitué d'une 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 et qu'elle respecte l'intérêt social de la société. Il se réserve la possibilité de la faire évoluer à l'occasion d'un nouveau mandat, en justifiant des raisons de son choix.

Le Président du Conseil d'Administration peut également bénéficier du même régime de santé et de prévoyance que les salariés du groupe en France.

Il ne reçoit aucune autre rémunération allouée par la société ou ses filiales au titre de l'exercice de mandats.

Le Président du Conseil d'Administration ne dispose pas de contrat de travail et ne bénéficie :

- d'aucun élément de rémunération, indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celles-ci, ou droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite
- d'aucun engagement ou droit conditionnel
- d'aucun engagement relatif à l'octroi d'une indemnité de non-concurrence.

La politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles.

Il est rappelé, en application des dispositions de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que le Président du Conseil d'Administration est désigné par le Conseil parmi ses membres, pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'Administrateur fixée à quatre ans et prenant fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat. Le Président est rééligible selon les mêmes modalités, étant précisé qu'au titre de son mandat d'Administrateur, il peut être révoqué à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

5.3.4.1.1.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération du Président du Conseil d'Administration

En application des dispositions de l'article 18 des statuts, le Conseil d'Administration détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, étant précisé qu'en application de l'article 20 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.

À titre indicatif, sa rémunération a été fixée à 200 K€ par le Conseil d'Administration le 21 juillet 2022, à l'occasion de la nomination de Jean-Luc Biamonti comme Président du Conseil d'Administration, sur la base d'un benchmark des sociétés du SBF 120 et de sociétés du même secteur d'activité.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration, qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 19 février 2025, étant précisé que cette politique de rémunération n'a pas fait l'objet de modifications depuis le 21 juillet 2022.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que :

- le processus de décision mis en place au sein de la société impliquant un double niveau d'approbation, après avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, 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.

5.3.4.1.2 Politique de rémunération applicable au Directeur Général et à tout Directeur Général Délégué (10e et 11e résolutions)

5.3.4.1.2.1 Composition de la rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué

La rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué est et serait composée des seuls éléments suivants, qui respectent l'intérêt social et contribuent à la bonne mise en œuvre de la stratégie de la société.

5.3.4.1.2.1.1 Partie fixe

Le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Conseil s'assurent régulièrement, au moyen de benchmarks réalisés sur la rémunération des dirigeants d'entreprises du SBF 80 et ceux des entreprises d'une capitalisation boursière équivalente à celle de Covivio, complétés par des études sectorielles françaises et européennes, que le montant de la rémunération fixe des dirigeants mandataires sociaux exécutifs se situe correctement dans le marché. Ainsi, à titre illustratif, sur la période 2023-2026, la rémunération fixe du Directeur Général a été fixée à 800 K€, et celle du Directeur Général Délégué à 460 K€.

Par principe, le Conseil s'attache à ne revoir cette rémunération qu'à échéances régulières et espacées, en lien avec des évolutions éventuelles de responsabilités, ou des événements affectant l'entreprise, et, plus généralement, au moment du renouvellement du mandat, le cas échéant.

5.3.4.1.2.1.2 Partie variable

S'agissant de la partie variable de la rémunération (bonus annuel), le Comité des Rémunérations et des Nominations évalue les dirigeants mandataires sociaux exécutifs sur la base d'objectifs clairs, précis, chiffrables et opérationnels. Ces objectifs sont arrêtés chaque année, en février, par le Conseil d'Administration, sur la base des propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Ils sont déterminés en fonction du plan stratégique, du budget approuvé par le Conseil pour l'année en cours et des enjeux du moment de la société, contribuant ainsi à la stratégie et à la pérennité de la société.

À titre illustratif, pour 2024, les critères sont composés comme suit :

- 30% : objectif d'atteinte du niveau de résultat opérationnel (Epra Earnings) communiqué au marché
- 20% : objectif lié au niveau de l'ANR NTA
- 30% : objectifs opérationnels liés à l'exécution du budget : par exemple, cessions, investissements, projets de développement, financements, commercialisations
- 20% : objectifs RSE et stratégiques.

Les bonus cible du Directeur Général et du Directeur Général Délégué équivalent à 100% de leur rémunération fixe annuelle.

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 et de rétention des dirigeants, l'éventuelle partie *upside* du bonus n'est pas versée en numéraire mais fait l'objet d'une attribution d'actions gratuites. La livraison de ces actions est soumise à une condition de présence au sein de la société trois ans après l'attribution.

Enfin, un système de « coupe-circuit » prévoit de ne verser aucun bonus dans l'hypothèse d'une dégradation significative d'un ou plusieurs indicateurs de performance de la société au cours de l'exercice.

5.3.4.1.2.1.3 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 décidé 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 du (ou des) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s).

5.3.4.1.2.1.4 Intéressement Long Terme (ILT)

Les principes retenus pour l'attribution au Directeur Général et au(x) Directeur(s) Général(aux) Délégué(s) des actions de performance sont les suivants :

- l'attribution d'actions, troisième composante de la rémunération, constitue un intéressement long terme, en complément du salaire fixe et de la part variable
- l'ILT au titre de l'année N est attribué après l'arrêté des comptes, au début de l'année N + 1
- ce décalage, proposé par le Comité des Rémunérations et des Nominations, permet de conditionner l'attribution des actions à l'obtention de résultats opérationnels et l'atteinte d'objectifs individuels, et de constater les performances au vu notamment de l'arrêté des comptes de l'exercice N
- le Comité des Rémunérations et des Nominations, en figeant cette période d'attribution annuelle des actions, éloigne tout effet d'aubaine lié à la volatilité éventuelle du cours de l'action.

Cet intéressement long terme vise, pour les attributaires de ces actions, les objectifs suivants :

- fidéliser : les actions ne sont définitivement attribuées qu'au terme de la période d'acquisition (de trois ans en règle générale), à condition d'être toujours présent dans la société
- motiver et impliquer : la valorisation des actions à long terme repose sur les performances de la société dans son secteur d'activité, qui se reflètent dans son cours de bourse
- aligner les intérêts des dirigeants mandataires sociaux exécutifs avec ceux des actionnaires : les actions ne sont définitivement attribuées qu'en cas de réalisation de critères de performance
- enfin, permettre aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs de constituer une épargne retraite, en l'absence de système de retraite surcomplémentaire dans la société.

En 2024, l'ILT cible représente 40% de la rémunération globale du Directeur Général et 1/3 de la rémunération globale du Directeur Général Délégué. Par principe, le Conseil s'attache à ne revoir ces proportions qu'à échéances régulières et espacées, en lien avec des évolutions éventuelles de responsabilités, ou des événements affectant l'entreprise, et, plus généralement, au moment du renouvellement du mandat, le cas échéant. Ces montants cibles constituent de fait également des plafonds.

100% des actions attribuées sont soumises à une condition de présence et à des conditions de performance, analysées chacune sur la période de trois ans d'attribution des actions, étant entendu que le nombre d'actions définitivement attribuées ne pourra pas dépasser le nombre cible établi au moment de l'attribution.

Le Conseil s'attache à la fois à conserver les mêmes conditions de performance sur plusieurs exercices, mais aussi à les faire évoluer en fonction des retours des actionnaires exprimés à l'occasion de leur vote en Assemblée générale, et en fonction de l'évolution des priorités stratégiques et RSE de la société.

Ainsi, à titre illustratif, le Conseil d'Administration a fixé les conditions suivantes pour l'ILT 2022 attribué en 02/2023, l'ILT 2023 attribué en 02/2024 et l'ILT 2024 attribué en 02/2025 :

30% : Condition de performance boursière relative :

Performance boursière globale (TSR) relative de Covivio par rapport à l'indice EPRA « Eurozone », définie par l'évolution, sur la période de référence de 3 ans, du cours de l'action, en prenant en compte tous dividendes ou acomptes sur dividendes bruts.

Le nombre d'actions cible sera versé en cas de surperformance de 8 points par rapport à l'indice (pas de versement complémentaire en cas de surperformance au-delà de +8 pts). Une surperformance de +6 pts donnera lieu au versement de 90% du nombre d'actions cible, une surperformance de +4 pts donnera lieu au versement de 80% du nombre d'actions cible, une surperformance de +2 pts donnera lieu au versement de 70% du nombre d'actions cible. Une performance égale à l'indice donnera lieu à l'attribution de 60% du nombre cible d'actions. Enfin, une sous-performance de -10 pts annulera tout versement d'actions. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

20% : **Condition de performance boursière absolue :**

Performance boursière globale (TSR) absolue de Covivio, définie par l'évolution, sur la période de référence de 3 ans, du cours de l'action, en prenant en compte tous dividendes ou acomptes sur dividendes bruts.

Le nombre d'actions cible sera versé en cas d'un TSR supérieur ou égal à 20% (pas de versement complémentaire en cas de surperformance au-delà de 20%). Un TSR de 18% donnera lieu au versement de 83,3% du nombre d'actions cible, un TSR de 16% donnera lieu au versement de 66,7% du nombre d'actions cible, un TSR de 14% donnera lieu au versement de 50% du nombre d'actions cible, un TSR de 12% donnera lieu au versement de 33,3% du nombre d'actions cible. Enfin, un TSR < 10% annulera tout versement d'actions. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

20% : **Condition de respect des guidances d'Epra Earnings ajusté :**

Si l'Epra Earnings ajusté de Covivio est supérieur de 3% à la guidance communiquée au marché en début d'année (moyenne sur les 3 ans de la période de vesting), le nombre cible d'actions sera livré. Si l'Epra Earnings ajusté de Covivio atteint la guidance de marché, 80% du nombre d'actions cible seront livrées. Enfin, si l'Epra Earnings ajusté de Covivio est inférieur à la guidance, aucune action ne sera livrée. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

30% : **Critères RSE : ces critères sont décidés par le Comité des Rémunérations et des Nominations, sur proposition du Comité RSE. Un de ces critères, comptant pour au moins 15%, est lié aux objectifs environnementaux de Covivio, contribuant à la lutte contre le réchauffement climatique.**

A titre d'exemple, les critères RSE retenus sur les derniers exercices sont :

15% = Objectif de **réduction des émissions carbone**

Pour l'**ILT 2022**, 100% du nombre cible d'actions seront livrés si la **part du patrimoine** Covivio **certifié environnemental** atteint 100% en 2025. Seulement 50% du nombre d'actions cible seront livrés si le patrimoine de Covivio n'est certifié qu'à 95% et aucune action ne sera livrée si le patrimoine de Covivio n'est certifié qu'à 90%. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu. Pour mémoire, à fin 2022, le taux de verdissement était de 90,7%.

Pour l'**ILT 2023**, 100% du nombre d'actions seront livrés si Covivio atteint en 2026 son objectif de **réduction des émissions de carbone**, à 52,8 kgeqCO2/m²/an. Seulement 50% du nombre d'actions cible seront livrés si l'intensité carbone atteint 55 kgeqCO2/m²/an.

Pour l'**ILT 2024**, 100% du nombre d'actions seront livrés si Covivio atteint en 2027 son objectif de **réduction des émissions de carbone**, à 51 kgeqCO2/m²/an. Seulement 50% du nombre d'actions cible seront livrés si l'intensité carbone atteint 53,2 kgeqCO2/m²/an et aucune action ne sera livrée si l'intensité carbone dépasse 55,4 keqCO2/m²/an.

Pour mémoire, à fin 2022, les émissions s'élevaient à 57,4 keqCO2/m²/an.

15% = Autre(s) objectif(s) RSE : depuis quelques années, un objectif lié à **l'engagement des équipes** alterne, une année sur deux, avec un objectif lié à la **féminisation des équipes**. Le Conseil d'Administration se réserve la possibilité de faire évoluer ces critères en fonction des enjeux du moment.

Pour l'**ILT 2022 et l'ILT 2024**, 100% du nombre cible d'actions seront livrés si l'**engagement des équipes** de Covivio est supérieur de 10 pts au benchmark. Seulement 50% du nombre d'actions cible seront livrés si l'engagement des équipes n'est supérieur au benchmark que de 5 pts. Aucune action ne sera livrée si l'engagement de Covivio est inférieur au benchmark. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

Pour l'**ILT 2023**, 100% du nombre cible d'actions seront livrés si le score Covivio en matière de **féminisation des équipes** atteint 82/100. Aucune action ne sera livrée si le score Covivio est inférieur à 70/100. Entre les bornes indiquées, un calcul linéaire est prévu.

Le score interne sur 100 pts, établi par le Conseil, est composé à 30% du taux de féminisation du Comex (0 pt si taux = 0%, 30 pts si taux = 50%), à 30% du taux de féminisation des CODIR pays (même calcul), à 20% du taux de féminisation du management (même calcul), et à 20% du score Index égalité (note de 0 si index < 75, 5 si index compris entre 76 et 80, 10 si index compris entre 81 et 90, 15 si index compris entre 91 et 95, 20 si index > 95). Pour mémoire, à fin 2022, le score était de 79/100.

Ces conditions de performance de l'ILT ont été revues en profondeur par le Comité des Rémunérations et des Nominations, puis par le Conseil d'Administration, pour tenir compte d'un taux d'opposition en hausse exprimé, lors de l'Assemblée générale tenue en 2022, sur les résolutions liées à la rémunération des mandataires sociaux exécutifs, et pour répondre aux demandes des investisseurs et des *proxy advisors*. Elles s'appliquent depuis l'attribution en février 2023 de l'ILT 2022. Elles permettent notamment de :

- réserver une part significative aux critères RSE (30%)

- fixer un critère de performance boursière absolue aux côtés d'un critère de performance boursière relative
- rendre impossible la compensation de la sousperformance d'un critère par la surperformance d'un autre critère
- fixer pour chaque critère des objectifs ambitieux
- supprimer l'attribution d'actions en cas de sousperformance, à l'exception du critère boursier relatif (30% de l'ILT). En réaction aux réticences de certains investisseurs et proxys sur cette possibilité de rémunérer la sousperformance, il est précisé que la nature de ce critère le rend volatil et très dépendant de facteurs macro-économiques (le cours des foncières est fortement corrélé aux taux d'intérêts longs). Dans ces conditions, une sécurité (beaucoup plus faible qu'auparavant) permet de maintenir, le cas échéant, l'objectif de rétention de l'ILT.

Ces conditions combinent des performances externes et internes qui assurent aux actionnaires :

- que la rétribution long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs est directement liée à la performance boursière de Covivio
- qu'elle est aussi liée aux performances opérationnelles et RSE de la société.

Le Directeur Général et le Directeur Général Délégué prennent l'engagement formel de ne pas recourir à des opérations de couverture de leur risque lié à la détention d'actions Covivio.

En cas de départ contraint (ce qui exclut le cas de la démission), le Conseil peut être amené, dans certaines circonstances, à maintenir tout ou partie des actions de performance en cours de période d'attribution. Cette possibilité ne pourra s'exercer que dans l'hypothèse d'un départ correspondant à la qualification de *good leaver*, ce qui exclut notamment tout départ lié à un motif fautif. Par ailleurs, dans cette situation, le Conseil procédera à un examen de l'atteinte à date des critères de performance, pour déterminer la quotité d'actions éventuellement maintenues.

À titre indicatif, le nombre d'actions de performance attribuées au titre de 2024 au Directeur Général et au Directeur Général Délégué a représenté 36,5% 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 gratuite d'actions.

5.3.4.1.2.1.5 Autres avantages

Le Directeur Général et le Directeur Général Délégué 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, ainsi que de la possibilité d'un bilan médical
- d'une assurance perte de mandat souscrite auprès de la GSC.

5.3.4.1.2.1.6 Indemnités à verser en fin de mandat

En contrepartie de l'abandon sans indemnités de leur contrat de travail, le Conseil d'Administration a mis en place une indemnité de fin de mandat pour le Directeur Général et le Directeur Général Délégué.

Les indemnités de Christophe Kullmann et Olivier Estève ont été approuvées par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022, et par les actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024, à l'occasion des votes sur les 11e et 12e résolutions.

L'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.

a) 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).

b) 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 NTA de Covivio est inférieure de 25% à la moyenne des foncières composant l'indice EPRA, la fraction de l'indemnité de départ liée à ce critère ne sera pas versée. Dans le cas contraire, le montant théorique de cette fraction de l'indemnité sera ajusté de la variation de l'ANR sur la période considérée. De plus, 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 fonctions. 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 le Directeur Général Délégué 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 du Directeur Général Délégué. 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.

5.3.4.1.2.1.7 Rémunération allouée au titre de l'exercice de mandats d'Administrateur ou de membre du Conseil de Surveillance

Le Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne perçoivent pas de rémunération liée à leur éventuelle participation au Conseil d'Administration de la société ainsi qu'au Conseil d'Administration ou de Surveillance des filiales du groupe.

5.3.4.1.2.1.8 Régimes de retraite surcomplémentaires

Le Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne bénéficient pas de régime de retraite à cotisations définies ou à prestations définies.

5.3.4.1.2.1.9 Contrat de travail

Le Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne bénéficient pas de contrat de travail.

En application du Code 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 1er novembre 2012, sans versement d'indemnités. Il bénéficie 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. Il ne bénéficie pas de l'accord d'intéressement groupe.

5.3.4.1.2.1.10 Indemnité de non-concurrence

Le Directeur Général et le Directeur Général Délégué ne bénéficient pas d'indemnité relative à une clause de non-concurrence.

5.3.4.1.2.1.11 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.

5.3.4.1.2.1.12 Obligation de conservation des actions

Le Code Afep-Medef préconise que le Conseil définisse une obligation de conservation, pour les mandataires sociaux exécutifs, 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.

5.3.4.1.2.1.13 Clause de « clawback »

Le Conseil d'Administration se réserve la possibilité de demander la restitution de tout ou partie de la rémunération variable annuelle versée à des dirigeants mandataires sociaux exécutifs, et ce dans les cinq années suivant le versement d'une part variable annuelle, dans le cas où le dirigeant a commis une faute grave et délibérée, telle que la falsification intentionnelle et manifeste des données financières, comptables ou quantitatives ayant servi à mesurer la performance.

La politique de rémunération applicable au Directeur Général et au Directeur Général Délégué ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles.

Il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, 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, le Directeur Général Délégué est nommé sur proposition du Directeur Général par le Conseil d'Administration. Le Directeur Général Délégué est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général.

Christophe Kullmann et Olivier Estève ont été nommés le 31 janvier 2011 pour une durée de quatre années et ont été renouvelés dans leurs fonctions respectives à trois reprises pour cette même durée. Leur mandat en cours s'étend sur les exercices 2023 à 2026.

5.3.4.1.2.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué

La politique de rémunération du Directeur Général et de tout Directeur Général Délégué 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 2024, pour notamment s'assurer de la conformité de cette politique avec les principes énoncés par les dernières évolutions du Code 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 du Directeur Général Délégué (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 composés de la mise à disposition d'une voiture de fonction et la prise en charge de l'assurance perte de mandat.

Les principes fondateurs recherchés sont :

- un équilibre entre les différentes composantes court terme et long terme, fixe et variable
- une rémunération correctement située dans le marché et de nature à fidéliser

- des outils simples, lisibles pour le marché et les actionnaires
- un lien fort entre rémunération et performances opérationnelles
- une partie variable fondée sur des critères de performance objectifs et quantifiables, allant tous dans le sens des intérêts de l'entreprise, de ses salariés et de ses actionnaires, comprenant à la fois une incitation à la surperformance et un système de « coupe-circuit » qui sanctionnerait une dégradation des indicateurs clés de la société
- un alignement financier sur les intérêts des actionnaires long terme
- une évolution en cohérence globale avec celle des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société.

Le Comité et le Conseil s'appuient sur des benchmarks et études générales et sectorielles, aux seules fins de vérifier que le positionnement des rémunérations globales reste cohérent avec le marché.

L'ensemble des conditions et éléments de rémunération alloués à Christophe Kullmann et Olivier Estève, proposés par le Comité des Rémunérations et des Nominations, a été arrêté le 24 novembre 2022 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 1er janvier 2023.

Les éléments de rémunération ont fait l'objet de communiqués publiés sur le site Internet de la société, en date du 24 novembre 2022 pour Christophe Kullmann et Olivier Estève.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération s'appliquant au Directeur Général et au Directeur Général Délégué, qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 19 février 2025.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que le processus de décision mis en place au sein de la société impliquant un double niveau d'approbation, après avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations comme mentionné ci-dessus, par le Conseil d'Administration et l'Assemblée générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts.

5.3.4.1.3 Politique de rémunération applicable aux Administrateurs (12e résolution)

5.3.4.1.3.1 Composition de la rémunération des Administrateurs

La rémunération des Administrateurs, mandataires sociaux non exécutifs selon le Code Afep-Medef, est composée d'une partie fixe et d'une partie variable. La somme annuelle fixée par l'Assemblée générale correspondant au montant global alloué à la rémunération des membres du Conseil d'Administration est de 800 000 €.

Les critères de répartition et les conditions financières de la rémunération sont les suivants :

- la partie fixe est allouée annuellement à chaque Administrateur selon la fonction exercée au sein du Conseil d'Administration et, le cas échéant, des Comités et
- la partie variable est calculée à partir de montants forfaitaires par réunion, permettant de tenir compte de la participation effective de chaque Administrateur aux travaux du Conseil et de ses Comités, tout en veillant à favoriser la participation en présentiel aux réunions de gouvernance.

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.
- Part variable supplémentaire d'assiduité/Administrateur non-résident français présent physiquement : 2 000 €/séance.
- Part variable supplémentaire d'assiduité/Administrateur résident français présent physiquement : 1 000 €/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 aux Présidents du Comité des Rémunérations et des Nominations, du Comité des Investissements et Cessions et du Comité RSE/an : 12 000 €.
- Part variable d'assiduité/membre :
  - membres du Comité des Investissements et Cessions, du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité RSE : 2 000 €/séance
  - membres du Comité d'Audit : 3 000 €/séance.
- Part variable supplémentaire d'assiduité/membre non-résident français présent physiquement : 2 000 €/séance.
- Part variable supplémentaire d'assiduité/membre résident français présent physiquement : 1 000 €/séance.

Les règles de répartition énoncées ci-dessus seraient également applicables en cas de création en cours d'exercice d'un nouveau Comité ayant pour objet d'assister le Conseil dans la poursuite de ses travaux. Les membres de ce Comité nouvellement créé percevraient alors une rémunération similaire à celle des membres d'un des Comités préexistants.

La part variable de la rémunération des Administrateurs est prépondérante car elle représente 72% du total de la rémunération qui leur est allouée en 2024.

Il est précisé les éléments suivants :

- la part variable est versée même en cas de participation à une réunion par un moyen de télécommunication
- à la suite de sa nomination et/ou de sa démission, l'Administrateur perçoit la part fixe de sa rémunération au *prorata temporis* sur l'exercice
- la rémunération supplémentaire au profit des Administrateurs présents physiquement n'est pas cumulable pour les réunions du Conseil et des Comités qui se tiennent sur une même journée
- 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, rabaissé 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 éventuels Censeurs ont droit au remboursement, sur justificatifs, des frais de voyage et de déplacement et des dépenses engagées en vue d'assister aux réunions du Conseil et des Comités.

La politique de rémunération applicable aux Administrateurs ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles ou, pour la société, de demander la restitution de la rémunération variable. Elle ne prévoit pas non plus de périodes de report éventuelles ni de critères de performance.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que les Administrateurs ne bénéficient :

- d'aucune rémunération en actions
- d'aucun élément de rémunération, indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celle-ci, ou droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite
- d'aucun engagement ou droit conditionnel
- d'aucun engagement relatif à l'octroi d'une indemnité de non-concurrence.

La rémunération allouée aux Administrateurs rétribue leur participation aux travaux du Conseil d'Administration et des Comités institués en son sein, ainsi que leur responsabilité encourue dans le contrôle de la société. Elle a pour objectif d'attirer et de fidéliser des professionnels de qualité, capables de maintenir l'équilibre souhaité dans les compétences et expertises jugées nécessaires pour l'administration pertinente de la société. Cette rémunération peut être suspendue lorsque le Conseil d'Administration n'est pas composé conformément au premier alinéa de l'article L. 225-18-1 du Code de commerce (proportion de femmes inférieure à 40%) en application des dispositions de l'article L. 22-10-3 dudit Code.

La durée des mandats d'Administrateurs est sauf exception de quatre années prenant fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat. Les Administrateurs sont indéfiniment rééligibles, sous réserve de l'application des dispositions statutaires relatives à la limite d'âge. Les Administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

5.3.4.1.3.2 Processus de décision pour la détermination, la révision et la mise en œuvre de la rémunération des Administrateurs

La politique de rémunération des Administrateurs, y compris les modalités de répartition de la rémunération définies à l'article 11 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 éventuels 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 ont été révisées pour la dernière fois par le Conseil d'Administration en date du 20 octobre 2022, qui a décidé, sur recommandations du Comité des Rémunérations et des Nominations :

- de porter de 6 000 € à 15 000 € la part fixe annuelle des Président(e)s du Comité RSE et du Comité des Investissements et Cessions
- de porter de 10 000 € à 15 000 € la part fixe annuelle de la Présidente du Comité des Rémunérations
- de conserver celle du Président du Comité d'Audit à 20 000 €
- d'allouer une part variable supplémentaire de 1 000 € au profit des Administrateurs résidents français participant physiquement aux séances de gouvernance.

Ces modifications ont pris effet à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023.

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 survenus au sein de la société et/ou du marché à l'aide de la réalisation de benchmarks.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération s'appliquant aux Administrateurs, qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 19 février 2025, étant précisé que cette politique de rémunération n'a pas fait l'objet de modifications depuis le 20 octobre 2022.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que :

- le processus de décision mis en place au sein de la société impliquant un double niveau d'approbation, après avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations comme mentionné ci-dessus, par le Conseil d'Administration et l'Assemblée générale, permet d'éviter les conflits d'intérêts
- compte tenu de la structure de la rémunération des Administrateurs, la prise en compte des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société n'est pas applicable.

5.3.4.2 Mise en œuvre de la politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (*Say on Pay ex-post* dit « global »)

Dans le cadre du vote sur le *Say on Pay ex-post* dit « global » prévu à l'article L. 22-10-34 I. du Code de commerce, les informations mentionnées au I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce font l'objet d'un projet de résolution (5e résolution) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025.

5.3.4.2.1 Rémunération versée et/ou attribuée aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs sur un périmètre consolidé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024

5.3.4.2.1.1 Informations mentionnées au I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce relatives à la rémunération versée et/ou attribuée aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Il est précisé qu'aucun dirigeant mandataire social exécutif n'a bénéficié, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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.

5.3.4.2.1.1.1 Partie fixe

Le 24 novembre 2022, 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 annuelle, à compter du 1er janvier 2023, à 800 K€. Sauf évènement exceptionnel, cette rémunération restera inchangée sur la durée de 4 ans du mandat, et donc jusqu'en 2026.

De la même façon, le 24 novembre 2022, 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 annuelle à 460 K€. Sauf évènement exceptionnel, cette rémunération restera inchangée sur la durée de 4 ans du mandat, et donc jusqu'en 2026.

La proportion relative de la rémunération fixe représente en 2024 :

- 29% de la rémunération totale de Christophe Kullmann
- 34% de la rémunération totale d'Olivier Estève.

5.3.4.2.1.1.2 Partie variable

Il est rappelé que les bonus cible du Directeur Général et du Directeur Général Délégué équivalent à 100% de leur rémunération fixe annuelle, avec un *upside* potentiel de 50% de la cible en cas de surperformances.

Pour l'exercice 2024, le « coupe-circuit », fondé sur un seuil de *Loan To Value* (LTV) dont le non-respect aurait entraîné le non-versement du bonus, n'a pas été actionné.

Pour **2024**, les critères d'attribution de la partie variable de la rémunération de **Christophe Kullmann, Directeur Général**, étaient liés :

- pour 80% à des objectifs quantitatifs
- pour 20% à des objectifs qualitatifs.

Le 17 février 2025, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné la réalisation de l'ensemble des objectifs au moyen de grilles d'analyse précises. S'agissant des objectifs qualitatifs, le Comité des Rémunérations et des Nominations avait instauré une grille d'évaluation en notant chaque critère, s'attachant à étudier les réalisations concrètes de l'année pour chacun d'entre eux. Cette méthode a permis de ne pas écarter des objectifs à portée stratégique sur lesquels le 1er 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 :

		Critères	Cible	Upside	Degré d'atteinte	Bonus en K€
30%		EPRA Earnings/action : cible = 4,25 €, upside maxi si > 4,60 € **Résultat 2024 = 4,47 €**	240 K€	360 K€	131%	314 K€
20%		ANR NTA/action : cible = 77,4 € ; upside maxi si > 82,4 € Résultat 2024 : 79,80 €	160 K€	240 K€	124%	198 K€
30%	**30%**	**Objectifs opérationnels** Rééquilibrage du patrimoine : renforcement dans l'hôtellerie, baisse de la part relative des bureaux, amélioration de la qualité des bureaux **Résultats : Bureaux = -1,4 pts, Hôtels = +2,9 pts / bureaux centre ville = +1,6 pts**	72 K€	108 K€	130%	94 K€
	30%	Désendettement : - réalisation de la guidance de cessions de 1,5 Md€ sur fin 2022-2023-2024 => environ 600 M€ sur 2024 - limitation des CAPEX **Résultats : Plan > 1,5 Mds€ cessions atteint, 766 M€ en 2024 / 237 M€ CAPEX Dev + 153 M€ de travaux = 390 M€**	72 K€	108 K€	120%	86 K€
	20%	Commercialisation bureaux : 62 000 m² loués ou préloués **Résultats : 59 000 m² loués ou préloués (117 100 m² renouvelés)**	48 K€	72 K€	95%	46 K€
	20%	Dynamique de LFL loyers de +5,8 % **Résultats : LF loyers = +6,7 %**	48 K€	72 K€	125%	60 K€
20%		**Stratégie, orga et RSE** 1/ Mise en place d'une politique biodiversité et d'économie circulaire **Résultats : Plan biodiversité et Rapport Nature communiqués lors du Capital Markets Day du 28/11/2024** 2/ Mise en place de la politique achats responsables avec Ecovadis **Résultats : 234 fournisseurs notés (39%)** 3/ Maintien des notations AAA MSCI et 5 stars GRESB **Résultats : OK** 4/ Poursuite de la mise en place de la stratégie IT et digitale = projet ONE **Résultats : consolidation en France et Italie, préparation du Go Live en Allemagne en 2025** 5/ Rétention des talents **Résultats : OK**	160 K€	240 K€	110%	176 K€
		COUPE CIRCUIT SI LTV > 48%	**800 K€**	**1 200 K€**	**122%**	**974 K€**

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 19 février 2025, que le bonus 2024 soit versé à hauteur de 122% de la cible, soit un montant de **974 K€**. Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, il sera versé en numéraire à hauteur de la cible, soit 800 K€, et la partie upside du bonus 2024 (174 K€) sera versée en actions gratuites dont la livraison en février 2028 est assortie d'une condition de présence. Pour mémoire, le bonus 2023 (701 K€) avait été attribué à hauteur de 88% de la cible.

Le Comité a également proposé au Conseil, qui les a approuvés, les critères du bonus 2025 de Christophe Kullmann, qui seront les suivants :

	Critères
30%	EPRA Earnings/action : cible = guidance communiquée au marché = 4,47 €/ action
20%	ANR NTA/action
30%	**Objectifs opérationnels liés notamment à :** Poursuite du rééquilibrage du patrimoine : renforcement dans l'hôtellerie, réduction de la part des bureaux non core Désendettement : réduction du ratio de dette nette/EBITDA Commercialisation bureaux Dynamique de LFL loyers
20%	**Stratégie, orga et RSE** Mise en œuvre de plan de CAPEX verts Notations MSCI et GRESB Déclinaison d'objectifs RSE pour le top 50 managers Revue stratégique lors du séminaire du Conseil

Hormis l'objectif d'EPRA Earnings, les objectifs associés à ces critères demeurent confidentiels.

Le bonus **2024** d'**Olivier Estève, Directeur Général Délégué**, a été calculé :

- à 80% sur des objectifs quantitatifs
- à 20% sur des critères qualitatifs.

Le 17 février 2025, 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 :

		Critères	Cible	Upside	Degré d'atteinte	Bonus en K€
30%		EPRA Earnings/action : cible = 4,25 €, upside maxi si > 4,60 € **Résultat 2024 = 4,47 €**	138 K€	207 K€	131%	181 K€
20%		ANR NTA/action : cible = 77,4 € ; upside maxi si > 82,4 € **Résultat 2024 : 79,80 €**	92 K€	138 K€	124%	114 K€
30%	**40%**	**Objectifs opérationnels** Suivi des projets de développement : - France : maîtrise des coûts sur les projets Monceau et Gds Boulevards, étude du projet de redéveloppement des actifs Voltaire et Raspail, obtention des autorisations administratives sur projets de transformation de bureaux en logements à Rueil et Nice, 109 M€ de projets livrés, avancement des pré-ventes sur Bordeaux, Fontenay et Bobigny - Allemagne : négocier bail sur la partie commerciale du projet Alexanderplatz - Italie : programmation Scalo Porta Romana	55 K€	83 K€	95%	52 K€
	20%	Plan de cessions France **Résultat : 120 M€**	28 K€	42 K€	90%	25 K€
	20%	Commercialisation Bureaux France : objectif 32 000 m² **Résultat : 32 500 m²**	28 K€	42 K€	105%	29 K€
	20%	Chiffre d'affaires Wellio : 35,5 M€ France et Italie + commercialisation l'Atelier **Résultat : 35,4 + l'Atelier à 100%**	28 K€	42 K€	95%	27 K€
20%		**RSE** - 100% des développements visant une certification Excellent Gold et alignés taxonomie **Résultats : OK** - Label biodiversité sur tous les nouveaux projets et promotion de l'économie circulaire **Résultats : OK** - Mise en place de la politique achats responsables sur tous les projets de développement **Résultats : OK**	92 K€	138 K€	100%	92 K€
		COUPE CIRCUIT SI LTV > 48%	**460 K€**	**690 K€**	**113%**	**520 K€**

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 19 février 2025, que le bonus soit versé à hauteur de 113% de la cible, soit un montant de **520 K€**. Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025, il sera versé en numéraire à hauteur de la cible, soit 460 K€, et la partie upside du bonus 2024 (60 K€) sera versée en actions gratuites dont la livraison en février 2028 est assortie d'une condition de présence. Pour mémoire, le bonus 2023 (391 K€) avait été attribué à hauteur de 85% de la cible.

Le Comité a également proposé au Conseil, qui les a approuvés, les critères du bonus 2025 d'Olivier Estève, qui seront les suivants :

	Critères
30%	EPRA Earnings/action : cible = guidance communiquée au marché = 4,47 €/ action
20%	ANR NTA/action
30%	**Objectifs opérationnels liés notamment à :** Projets de développement en France, Italie et Allemagne Cessions de bureaux et mise en œuvre de partenariats Commercialisation bureaux Chiffre d'affaires Wellio
20%	**Stratégie, orga et RSE** 100% de développements = certification Gold ou Excellent et alignés taxonomie Label BBCA sur 75% des opérations en France 100% des appels d'offre couverts par la politique achats responsables Ecovadis Démarche d'économie circulaire sur 100% des projets de développement

Hormis l'objectif d'EPRA Earnings, les objectifs associés à ces critères demeurent confidentiels.

La proportion relative de la rémunération variable annuelle 2024 représente :

- 34% de la rémunération totale de Christophe Kullmann
- 35% de la rémunération totale d'Olivier Estève.

5.3.4.2.1.1.3 Intéressement Long Terme

L'ILT 2024 a été attribué par le Conseil d'Administration le 19 février 2025.

Le nombre d'actions attribuées est le suivant :

- Christophe Kullmann : 42 966 actions de performance, soit potentiellement au maximum 0,04% du capital
- Olivier Estève : 18 541 actions de performance, soit potentiellement au maximum 0,02% du capital

L'atteinte des critères est la suivante :

Poids	Critères sur 3 années de vesting (2021/2022/2023)	Résultats	Résultat
50%	**Total return** Covivio de Covivio vs EPRA ex UK *	+8,63 pts	117%
15%	Evolution relative **ANR/action** Covivio vs EPRA ex UK *	-5,4 pt	88%
15%	Evolution relative **EPRA Earnings/action** Covivio vs EPRA ex UK *	-1,8 pt	98%
10%	**Verdissement du patrimoine** à fin si 92% => 50% si 96% => 100% si 100% => 130%	98,5%	119%
10%	**Féminisation des équipes** Index Covivio < 60 => 0% Index = 82 => 100% Index > 90 => 130%	Comex = 33% => 20 pts CODIR = 40% => 24 pts Femmes managers = 40% => 16 pts Index égalité : 2022 = 91, 2023 = 95, 2024 = 94, soit moyenne de 93,3 => 15 pts Total = 75 pts	68%
TOTAL (CAP À 100% SI > 100%)			**105%**

* Échelle d'attribution :
performance > 20 pts vs indice => 130% actions
performance > 5 pts vs indice => 110% des actions
performance > 2 pts vs indice => 100% des actions
performance = indice => 95% des actions
performance < 20 pts vs indice => 70% des actions
performance < 30 pts vs indice => 0% des actions

Ces attributions ont été réalisées dans le respect de la politique de rémunération approuvée par les actionnaires. La permanence au fil des années de la méthode et du calendrier d'attribution permet de prévenir sur la durée tout effet d'aubaine pour les mandataires sociaux.

Par ailleurs, le 17 février 2025, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné l'atteinte des critères de performance fixés pour les actions attribuées en février 2022 au titre de l'ILT 2021 (anciens critères appliqués pour la dernière année, avant la refonte de l'ILT décrite au 5.3.4.1.2.1.4 Intéressement Long Terme).

En conséquence, les actions de performance attribuées en février 2022 ont été livrées à hauteur de 100% aux bénéficiaires :

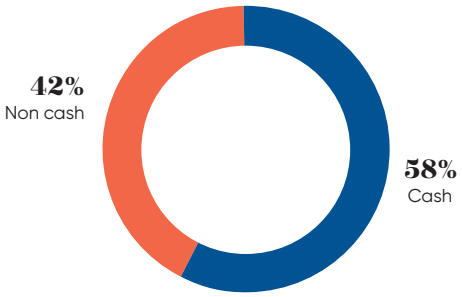
- 25 465 actions pour Christophe Kullmann
- 10 953 actions pour Olivier Estève.

Par ailleurs, les actions gratuites attribuées au titre de l'*upside* du bonus 2021 ont été livrées, soit 4 016 actions pour Christophe Kullmann et 2 819 actions pour Olivier Estève.

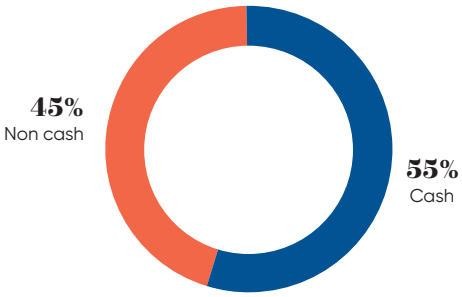
Il est enfin rappelé qu'il n'existe pas de plan d'attribution d'options de souscription.

Le graphique ci-dessous montre l'évolution du *mix cash/non cash* de 2023 à 2024 de la rémunération **de Christophe Kullmann** :

2023

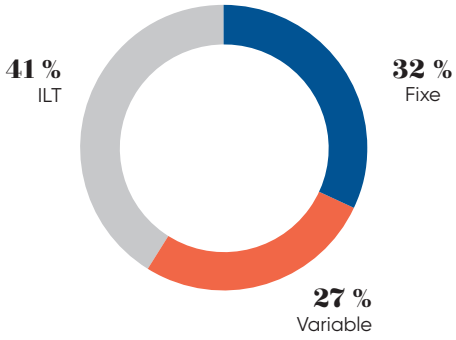


2024

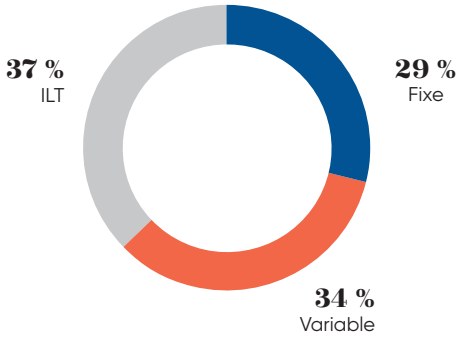


L'évolution du *mix* Fixe/Variable/ILT entre 2023 et 2024 montre ci-dessous que 71% de la rémunération du Directeur Général est soumise à des conditions de performance.

2023

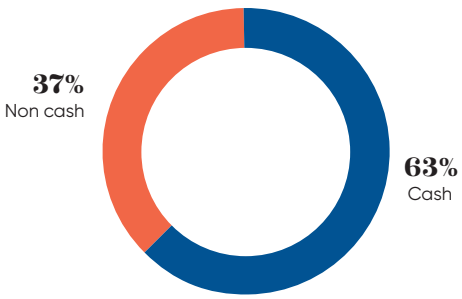


2024

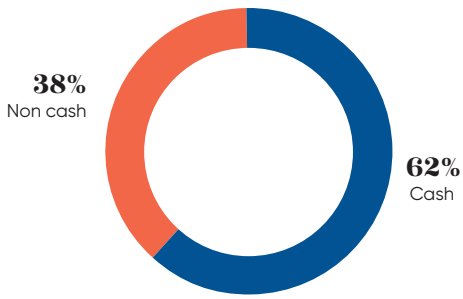


Le graphique ci-dessous montre l'évolution du *mix cash/non cash* de 2023 à 2024 de la rémunération **d'Olivier Estève** :

2023

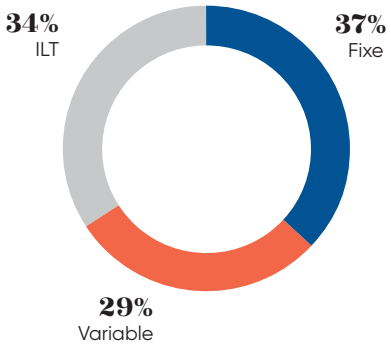


2024

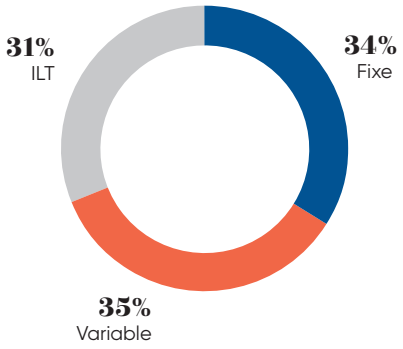


L'évolution du *mix* Fixe/Variable/ILT entre 2023 et 2024 montre ci-dessous que 66% de la rémunération d'Olivier Estève est soumise à des conditions de performance.

2023



2024



5.3.4.2.1.1.4 Indemnités à verser en fin de mandat

Il est rappelé que, à la suite des 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, Directeur Général Délégué.

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 5.3.4.1.2.1.6 relatif à la composition de la rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué au titre de leur politique de rémunération.

Le montant total de l'indemnité de fin de mandat susceptible d'être versé est plafonné à deux ans de rémunération totale (fixe + part variable), soit une estimation à date, sur la base de la seule année 2024 :

- 3 548 K€ pour Christophe Kullmann
- 1 960 K€ pour Olivier Estève.

A l'occasion du renouvellement de leur mandat de Directeur Général et de Directeur Général Délégué à compter du 1er janvier 2023, les indemnités de fin de mandat de Christophe Kullmann et d'Olivier Estève ont été approuvées par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022, puis soumises à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024 dans le cadre du vote de la politique de rémunération applicable au Directeur Général et au Directeur Général Délégué au titre des 11e et 12e résolutions.

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 24 novembre 2022, à la suite du renouvellement de leur mandat à compter du 1er janvier 2023.

5.3.4.2.1.2 Tableaux récapitulatifs sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs établis conformément à l'annexe 4 du Code Afep-Medef

Les informations et les tableaux ci-dessous :

- présentent de manière synthétique les éléments de la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés ou attribués durant l'exercice clos le 31 décembre 2024 à Christophe Kullmann (Directeur Général) ainsi qu'à Olivier Estève (Directeur Général Délégué)
- ont été établis conformément au Code Afep-Medef dans sa dernière version révisée et publiée le 20 décembre 2022
- respectent les recommandations de l'AMF n° 2012-02 du 9 février 2012 mise à jour le 14 décembre 2023 (Gouvernement d'entreprise et rémunération des dirigeants des sociétés se référant au Code Afep-Medef – Présentation consolidée des recommandations contenues dans les rapports annuels de l'AMF) et n° 2021-02 du 8 janvier 2021 mise à jour le 28 juillet 2023 (Guide d'élaboration des documents d'enregistrement universels), (les « ***Recommandations AMF*** »).

Tableau 1 * – Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2023		2024	
Christophe KULLMANN : Directeur Général	Montants attribués au titre de l'année 2023	Montants versés en 2023	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024
Rémunérations *(détaillées au tableau 2)*	1 541 310	1 561 310	1 816 813	1 543 813
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées	0	0	0	0
Valorisation des actions attribuées *(détaillées au tableau 6)* **	1 066 000	930 000	1 066 000	1 066 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
TOTAL	**2 607 310**	**2 491 310**	**2 882 813**	**2 609 813**

* L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N +1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles attribuées au titre de chaque exercice.

** La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Note : la valorisation des actions est calculée par le Comité des Rémunérations et des Nominations.

Tableau 2 – Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2023		2024	
Christophe KULLMANN : Directeur Général	Montants attribués au titre de l'année 2023	Montants versés en 2023	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024
Rémunération fixe	800 000	800 000	800 000	800 000
Rémunération variable annuelle (1)	701 000	721 000	974 000	701 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction, assurance GSC, check up)	40 310	40 310	42 813	42 813
TOTAL	**1 541 310**	**1 561 310**	**1 816 813**	**1 543 813**

(1) Le variable dû au titre de 2023, de 701 K€, a été versé en cash après l'approbation de l'Assemblée générale du 17 avril 2024.
Le variable dû au titre de 2024, de 974 K€, sera versé en cash à hauteur de 800 K€ + 5 490 actions gratuites attribuées en février 2025, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 17 avril 2025.

Tableau 1 * – Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2023		2024	
Olivier ESTÈVE : Directeur Général Délégué	Montants attribués au titre de l'année 2023	Montants versés en 2023	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	892 251	910 251	1 023 143	894 143
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0	0	0
Valorisation des options	0	0	0	0
Valorisation des actions de performance *(détaillées au tableau 6)* **	460 000	400 000	460 000	460 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
TOTAL	**1 352 251**	**1 310 251**	**1 483 143**	**1 354 143**

* L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N +1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles attribuées au titre de chaque exercice.

** La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Note : la valorisation des actions est calculée par le Comité des Rémunérations et des Nominations.

Tableau 2 – Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2023		2024	
Olivier ESTÈVE : Directeur Général Délégué	Montants attribués au titre de l'année 2023	Montants versés en 2023	Montants attribués au titre de l'année 2024	Montants versés en 2024
Rémunération fixe	460 000	460 000	460 000	460 000
Rémunération variable annuelle (1)	391 000	409 000	520 000	391 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction & assurance GSC, check up)	41 251	41 251	43 143	43 143
TOTAL	**892 251**	**910 251**	**1 023 143**	**894 143**

(1) Le variable dû au titre de 2023, de 391 K€, a été versé en cash après l'approbation de l'Assemblée générale du 17 avril 2024.
Le variable dû au titre de 2024, de 520 K€, sera versé en cash à hauteur de 460 K€ + 1 893 actions gratuites attribuées en février 2025, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 17 avril 2025.

Tableau 4 – Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant	néant		
Olivier ESTÈVE	néant	néant	néant	néant		

Tableau 5 – Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social exécutif

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant
Olivier ESTÈVE	néant	néant	néant

Tableau 6 – Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice*	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (1)	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Christophe KULLMANN	15/02/2024	50 047	13,82 €	15/02/2027	15/02/2027	30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA + 20% liés à la performance boursière absolue, + 20% au respect des guidances d'EPRA + 30% liés aux performances extra-financières
Olivier ESTÈVE	15/02/2024	21 596	13,82 €	15/02/2027	15/02/2027	

* Au titre de l'année N-1.

(1) Valeur de l'action prise en compte par le Comité des Rémunérations et des Nominations = 21,30 €.

Tableau 7 – Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social exécutif

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Date d'acquisition
Christophe KULLMANN	17/02/2021	28 909	50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA + 30% liés aux critères économiques relatifs (évolution EPRA Earnings et ANR) vs EPRA + 30% liés aux performances extra-financières	17/02/2024
Olivier ESTÈVE	17/02/2021	12 433		17/02/2024

Tableau 9 – Historique des attributions d'actions de performance

Information sur les actions de performance

	Plan du 13 février 2020	Plan du 13 février 2020	Plan du 13 février 2020	Plan du 16 décembre 2020	Plan du 16 décembre 2020	Plan du 16 décembre 2020	Plan du 17 février 2021	Plan du 25 novembre 2021	Plan du 25 novembre 2021
Date de l'Assemblée générale	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019	17/04/2019
Date du Conseil d'Administration	13/02/2020	13/02/2020	13/02/2020	16/12/2020	16/12/2020	16/12/2020	17/02/2021	25/11/2021	25/11/2021
Nombre total d'actions attribuées gratuitement dont le nombre attribué à :	**41 511**	**43 500**	**4 340**	**19 500**	**6 020**	**71 805**	**61 675**	**126 000**	**9 090**
Christophe KULLMANN	18 710	0	0	0	0	0	30 333	0	0
Olivier ESTÈVE	8 390	0	0	0	0	0	13 046	0	0
Date d'acquisition des actions	13/02/2023	13/02/2024	13/02/2023	16/12/2024	16/12/2023	16/12/2023	17/02/2024	25/11/2025	25/11/2024
Date de fin de période de conservation	13/02/2023	13/02/2024	13/02/2023	16/12/2024	16/12/2023	16/12/2023	17/02/2024	25/11/2025	25/11/2024
Conditions de performance	Pour les mandataires sociaux, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, 30% liés à la performance relative de l'ANR et l'EPRA Earnings vs EPRA et 20% sur des critères RSE	Plan rétention, **présence** + 50% liés à la **performance boursière** relative par rapport à l'EPRA, et 50% liés au taux d'**atteinte des objectifs** annuels individuels	Présence	Plan de rétention Présence	Présence	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, 30% liés à la performance relative de l'ANR et l'EPRA Earnings vs EPRA et 20% sur des critères RSE	Plan rétention, **présence** + 50% liés à la **performance boursière** relative par rapport à l'EPRA, et 50% liés au taux d'**atteinte des objectifs** annuels individuels	Présence
Nombre d'actions acquises au 31/12/2024	31 850	22 538	4 340	11 500	4 540	61 440	0	0	6 750
Nombre d'actions annulées ou caduques	9 661	20 962		8 000	1 480	10 365	46 592	5 000	2 340
Actions attribuées gratuitement restantes en cours d'acquisition en fin d'exercice	0	0	0	0	0	0	15 083	121 000	0

Plan du 25 novembre 2021	Plan du 22 février 2022	Plan du 24 novembre 2022	Plan du 24 novembre 2022	Plan du 21 février 2023	Plan du 23 novembre 2023	Plan du 23 novembre 2023	Plan du 15 février 2024	Plan du 21 novembre 2024	Plan du 21 novembre 2024	Plan du 21 novembre 2024
17/04/2019	17/04/2019	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022	21/04/2022
25/11/2021	22/02/2022	24/11/2022	24/11/2022	21/02/2023	23/11/2023	23/11/2023	15/02/2024	21/11/2024	21/11/2024	21/11/2024
80 000	**50 753**	**9 390**	**82 705**	**62 372**	**9 090**	**94 625**	**80 643**	**9 120**	**87 885**	**18 500**
0	29 481	0	0	38 719	0	0	50 047	0	0	0
0	13 772	0	0	16 653	0	0	21 596	0	0	0
25/11/2024	22/02/2025	24/11/2025	24/11/2025	21/02/2026	23/11/2026	23/11/2026	15/02/2027	21/11/2027	21/11/2027	21/11/2028
25/11/2024	22/02/2025	24/11/2025	24/11/2025	21/02/2026	23/11/2026	23/11/2026	15/02/2027	21/11/2027	21/11/2027	21/11/2028
Présence	Pour les mandataires sociaux, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, 30% liés à la performance relative de l'ANR et l'EPRA Earnings vs EPRA et 20% sur des critères RSE	Présence	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence + 50% liés à la performance boursière (relative et absolue), 20% au respect de guidance de résultat et 30% de critères RSE	Présence	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence + 30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA et 20% liés à la performance boursière absolue, + 20% au respect des guidances d'EPRA+ 30% liés aux performances extra-financières	Présence	Présence	Présence + 30% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA et 20% liés à la performance boursière absolue, + 50% liés aux performances individuelles
69 795	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 205		1 980	4 000		1 080	1 600		150		
0	50 753	7 410	78 705	62 372	8 010	93 025	80 643	8 970	87 885	18 500

Tableau 11

Dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non-concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Christophe KULLMANN								
Directeur Général								
Début du mandat : 01/01/2023								
Fin du mandat : 31/12/2026		x		x	x			x
Olivier ESTÈVE								
Directeur Général Délégué								
Début du mandat : 01/01/2023								
Fin du mandat : 31/12/2026		x		x	x			x

5.3.4.2.1.3 Ratio d'équité

Les données relatives aux 6° et 7° du I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce, qui sont présentées ci-après, ont été calculées en pleine application des lignes directrices actualisées par l'Afep en février 2021.

La rémunération retenue pour les dirigeants mandataires sociaux exécutifs est calculée à partir des **éléments versés ou attribués** au cours de l'exercice N, sur une base brute. Elle correspond à la rémunération affichée chaque année dans les tableaux de synthèse des rémunérations présentés dans le document d'enregistrement universel et soumise au vote des actionnaires : fixe, bonus annuel, ILT, avantages en nature.

Afin de présenter le panel le plus large possible, les effectifs pris en compte pour le calcul du ratio sont d'une part 100% des effectifs de la société (lignes société Covivio), d'autre part 100% des effectifs français du Groupe (sur la ligne UES Covivio). Ont été retenus pour le calcul d'une année tous les salariés présents sur l'exercice complet, à l'exception des alternants et des stagiaires. Les salariés à temps partiels ont été considérés sur une base temps plein. Les éléments de rémunération retenus sont : fixe, bonus, actions gratuites ou actions de performance (valorisées selon la même méthode que pour les mandataires), avantages en nature, participation et intéressement.

Tableau des ratios au titre du I. 6° et 7° de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

Informations sur la rémunération des mandataires sociaux	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024
Rémunération du **Président du Conseil d'Administration**	400 000	400 000	313 679	200 000	200 000
Évolution (en %) de la rémunération du Président du Conseil d'Administration	0,0%	0,0%	-21,6%	-36,24%	0,0%
Rémunération du **Directeur Général** : Christophe Kullmann	2 540 376	2 165 467	2 568 407	2 491 296	2 609 813
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général	17,7%	-14,8%	18,6%	-3,00%	4,76%
Rémunération du **Directeur Général Délégué** : Olivier Estève	1 339 926	1 080 966	1 380 926	1 310 262	1 354 143
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général Délégué	13,8%	-19,3%	27,7%	-5,12%	3,35%
Rémunération du Directeur Général Délégué : Dominique Ozanne	1 235 326	1 041 055	N/A	N/A	N/A
Évolution (en %) de la rémunération du Directeur Général Délégué	5,4%	-15,7%	N/A	N/A	N/A
Informations sur le périmètre de la société cotée : Covivio					
Rémunération **moyenne** des salariés	107 832	115 446	114 011	113 072	111 138
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	10,2%	7,1%	-1,2%	-0,82%	-1,71%
Ratio **Président du Conseil** par rapport à la **rémunération moyenne** des salariés	3,7	3,5	2,8	1,8	1,8
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-9,2%	-6,6%	-20,6%	-35,71%	1,74%
Ratio **Président du Conseil** par rapport à la **rémunération médiane** des salariés	5,0	4,9	3,6	2,3	2,4
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-9,2%	-1,3%	-27,2%	-36,1%	4,2%
Ratio **Christophe Kullmann** par rapport à la **rémunération moyenne** des salariés	23,6	18,8	22,5	22,0	23,5
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	6,8%	-20,4%	20,1%	-2,2%	6,6%
Ratio **Christophe Kullmann** par rapport à la **rémunération médiane** des salariés	31,7	26,7	29,4	28,6	31,2
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	6,8%	-15,9%	10,2%	-2,8%	9,2%
Ratio **Olivier Estève** par rapport à la rémunération moyenne des salariés	12,4	9,4	12,1	11,6	12,2

Informations sur la rémunération des mandataires sociaux	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	3,3%	-24,6%	29,4%	-4,3%	5,1%
Ratio **Olivier Estève** par rapport à la **rémunération médiane** des salariés	16,7	13,3	15,8	15,0	16,2
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	3,3%	-20,4%	18,7%	-4,9%	7,7%
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération moyenne des salariés	11,5	9,0	N/A	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-4,3%	-21,3%	N/A	N/A	N/A
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération médiane des salariés	15,4	12,8	N/A	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-4,3%	-16,8%	N/A	N/A	N/A
Informations complémentaires sur le périmètre élargi : UES Covivio					
Rémunération moyenne des salariés	106 310	108 980	107 791	107 828	110 256
Évolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	10,5%	2,5%	-1,1%	0,0%	2,3%
Ratio **Président du Conseil** par rapport à la **rémunération moyenne** des salariés	3,8	3,7	2,9	1,9	1,8
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-9,5%	-2,4%	-20,7%	-36,3%	-2,2%
Ratio **Président du Conseil** par rapport à la **rémunération médiane** des salariés	5,0	4,9	3,6	2,3	2,4
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-6,9%	-1,3%	-26,4%	-36,8%	4,0%
Ratio **Christophe Kullmann** par rapport à la **rémunération moyenne** des salariés	23,9	19,9	23,8	23,1	23,7
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	6,5%	-16,8%	19,9%	-3,0%	2,5%
Ratio **Christophe Kullmann** par rapport à la **rémunération médiane** des salariés	31,7	26,6	29,7	28,5	31,1
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	9,5%	-15,9%	11,4%	-3,9%	8,9%
Ratio **Olivier Estève** par rapport à la **rémunération moyenne** des salariés	12,6	9,9	12,8	12,2	12,3
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	3,0%	-21,3%	29,2%	-5,1%	1,1%
Ratio **Olivier Estève** par rapport à la **rémunération médiane** des salariés	16,7	13,3	16,0	15,0	16,1
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	5,9%	-20,4%	19,9%	-6,0%	7,5%
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération moyenne des salariés	11,6	9,6	N/A	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-4,6%	-17,8%	N/A	N/A	N/A
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération médiane des salariés	15,4	12,8	N/A	N/A	N/A
Évolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-1,9%	-16,8%	N/A	N/A	N/A
Performance de la société					
ANR EPRA NTA					
(€ par action)	100,1	106,4	106,4	84,1	79,8
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	-5,4%	6,3%	0,0%	-21,0%	-5,1%
EPRA Earnings					
(€ par action)	4,21	4,35	4,58	4,47	4,47
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	-20,7%	3,3%	5,3%	-2,4%	0,0%
Dividende					
(€ par action)	3,60	3,75	3,75	3,30	3,50
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	-25,0%	4,2%	0,0%	-12,0%	6,1%
Patrimoine					
(Md€ 100%)	25,7	26,7	26,1	23,1	23,1
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	7,1%	3,9%	-2,2%	-11,5%	0,0%
Revenus nets					
(Md€ 100%)	816,1	838,2	937,5	963,3	1 004,7
Évolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	-16,8%	2,7%	11,8%	2,8%	4,3%

Une étude des ratios d'équité effectuée au niveau de l'ensemble des équipes européennes de Covivio avait permis de dégager les ratios suivants en 2023 pour le Directeur général : Ratio DG vs moyenne européenne = 28,5 et Ratio DG vs médiane européenne = 36,4.

5.3.4.2.2 Rémunération versée et/ou attribuée aux mandataires sociaux non exécutifs sur un périmètre consolidé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024

5.3.4.2.2.1 Informations mentionnées au I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

Informations relatives au Président du Conseil d'Administration

Conformément à la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration approuvée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires le 17 avril 2024 dans le cadre de la 10e résolution, la rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio, dont le rôle est présenté au 5.3.2.2.1 ci-dessus, a été revue le 21 juillet 2022 par le Conseil pour la durée du mandat du nouveau Président, à un montant global fixe annuel de 200 K€, établi sur la base d'un benchmark actualisé.

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 2024, la rémunération de Jean-Luc Biamonti s'est établie ainsi :

- 200 K€ de rémunération fixe (pas d'avantage en nature).

Il est précisé que le Président du Conseil d'Administration n'a bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

- 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° et 7° du I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sont présentées au paragraphe 5.3.4.2.1.3 ci-dessus.

Informations relatives aux Administrateurs

Conformément à la politique de rémunération applicable aux Administrateurs présentée ci-dessus, il a été versé par la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 aux membres du Conseil d'Administration pour leur participation aux travaux de celui-ci et des Comités spécialisés institués en son sein, une rémunération totale brute de 614 926 € dont la répartition individuelle est indiquée au paragraphe 5.3.4.2.2.2 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 ayant perçu une rémunération au titre de l'exercice 2024, s'élève à 51 244 €.

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 2024 une somme de 104 400 €.

La rémunération versée aux membres du Conseil d'Administration personnes physiques ne résidant pas fiscalement en France a donné lieu à l'application d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,8%, représentant en 2024 une somme de 16 384 €.

Ces prélèvements, d'un montant total de 120 784 €, ont été acquittés directement par la société auprès de l'Administration fiscale.

Il est précisé que :

- Jean-Luc Biamonti et Christophe Kullmann ne perçoivent pas de rémunération au titre de l'exercice de leur mandat d'Administrateur
- la société Predica, Administrateur de Covivio, est également membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels, et a perçu en rémunération de l'exercice de ce mandat en 2024, un montant brut de 4 200 € versé par Covivio Hotels
- 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 en 2024, un montant brut de 4 300 € versé par Covivio Hotels.

Il est rappelé que les Administrateurs n'ont bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

- d'aucun élément exceptionnel ou autre avantage de quelque nature que ce soit
- d'aucun élément de rémunération, d'indemnité ou d'avantage à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment d'engagement de retraite ou autre avantage viager.

La proportion relative de la rémunération fixe représente 28% de la rémunération totale.

Le Conseil d'Administration de la société, avec une proportion de femmes de 43%, est conforme aux dispositions des articles L. 225-69-1 et L. 22-10-21 du Code de commerce.

5.3.4.2.2.2 Tableaux récapitulatifs sur la rémunération des mandataires sociaux non exécutifs établis conformément à l'annexe 4 du Code Afep-Medef

Les informations et les tableaux ci-dessous :

- présentent de manière synthétique les éléments de la rémunération totale et les avantages de toutes natures versés ou attribués durant l'exercice clos le 31 décembre 2024 à Jean-Luc Biamonti (Président du Conseil d'Administration) ainsi qu'à chaque Administrateur, en leur qualité de mandataires sociaux non exécutifs
- ont été établis conformément au Code Afep-Medef dans sa version révisée et publiée le 20 décembre 2022 et aux Recommandations AMF.

Tableau 3 – Tableau sur les rémunérations des mandataires sociaux non exécutifs versées et/ou attribuées par la société et les entreprises comprises dans son périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce – Nomenclature du Code Afep-Medef

	Exercice clos le 31 décembre 2023		Exercice clos le 31 décembre 2024	
Mandataires sociaux non exécutifs (en fonction en 2024)	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Jean-Luc Biamonti				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres rémunérations (à compter du 21 juillet 2022)	200 000 €	200 000 €	200 000 €	200 000 €
Total	**200 000 €**	**200 000 €**	**200 000 €**	**200 000 €**
ACM Vie représentée par Stéphanie de Kerdrel puis par Catherine Jean-Louis à compter du 23 avril 2024 (1)				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	49 000 €	49 000 €	44 926 €	44 926 €
Autres rémunérations au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	3 100 €	3 100 €	4 300 €	4 300 €
Total	**52 100 €**	**52 100 €**	**49 226 €**	**49 226 €**
Romolo Bardin				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	59 000 €	59 000 €	61 000 €	61 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**59 000 €**	**59 000 €**	**61 000 €**	**61 000 €**
Covéa Coopérations représentée par Olivier Le Borgne (1)				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	39 000 €	39 000 €	44 000 €	44 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**39 000 €**	**39 000 €**	**44 000 €**	**44 000 €**
Christian Delaire				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	69 000 €	69 000 €	75 000 €	75 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**69 000 €**	**69 000 €**	**75 000 €**	**75 000 €**
Delfin S.à.r.l. représentée par Giovanni Giallombardo (2)				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio (à compter du 21 juillet 2022)	22 000 €	22 000 €	28 000 €	28 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**22 000 €**	**22 000 €**	**28 000 €**	**28 000 €**
Alix d'Ocagne				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	43 312 €	43 312 €	55 000 €	55 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**43 312 €**	**43 312 €**	**55 000 €**	**55 000 €**
Sylvie Ouziel				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	43 000 €	43 000 €	47 000 €	47 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**43 000 €**	**43 000 €**	**47 000 €**	**47 000 €**
Olivier Piani				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	49 312 €	49 312 €	64 000 €	64 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**49 312 €**	**49 312 €**	**64 000 €**	**64 000 €**
Predica représentée par Jérôme Grivet (1)				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	42 000 €	42 000 €	50 000 €	50 000 €

	Exercice clos le 31 décembre 2023		Exercice clos le 31 décembre 2024	
Mandataires sociaux non exécutifs (en fonction en 2024)	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Autres rémunérations au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	3 300 €	3 300 €	4 200 €	4 200 €
Total	**45 300 €**	**45 300 €**	**54 200 €**	**54 200 €**
Patricia Savin				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	38 000 €	38 000 €	42 000 €	42 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**38 000 €**	**38 000 €**	**42 000 €**	**42 000 €**
Daniela Schwarzer				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio à compter du 21 avril 2022)	41 000 €	41 000 €	39 000 €	39 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**41 000 €**	**41 000 €**	**39 000 €**	**39 000 €**
Catherine Soubie				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	60 507 €	60 507 €	65 000 €	65 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	**60 507 €**	**60 507 €**	**65 000 €**	**65 000 €**
TOTAL	**761 531 €**	**761 531 €**	**823 426 €**	**823 426 €**

(1) La rémunération a été versée à la société et non à son représentant permanent.

(2) La rémunération a été versée au représentant permanent de la société.

5.3.4.3 Rémunération versée et/ou attribuée au Président du Conseil d'Administration et aux membres de la Direction Générale au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (*Say on Pay ex-post* dit « individuel »)

Dans le cadre du vote sur le *Say on Pay ex-post* dit « individuel » prévu à l'article L. 22-10-34 II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ou attribués au titre du même exercice, au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général et au Directeur Général Délégué de la société font l'objet de projets de résolution distincts (6e, 7e et 8e résolutions) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025.

5.3.4.3.1 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Jean-Luc Biamonti en sa qualité de Président du Conseil d'Administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (6e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	200 K€ versés en 2024	Cette rémunération fixe a été déterminée par le Conseil à l'occasion de la désignation de Jean-Luc Biamonti comme Président le 21 juillet 2022
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 €	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	0 €	Sans objet
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

5.3.4.3.2 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Christophe Kullmann en sa qualité de Directeur Général au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (7e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	800 K€ versés en 2024	Cette rémunération fixe a été déterminée à l'occasion du renouvellement du mandat pour quatre ans, à compter du 1er janvier 2023. Elle reste inchangée en 2025.
Rémunération variable annuelle	974 K€	La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel. Un *upside* pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs. Il est, le cas échéant, versé en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence trois ans après l'attribution. À la suite de l'examen des performances 2024 décrit au 5.3.4.2.1.1.2 du document d'enregistrement universel 2024, le Conseil a arrêté un bonus 2024 représentant 122% de la cible. Il sera versé en cash à hauteur de la cible (800 K€) et en actions gratuites pour la partie *upside*.. Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 des éléments de rémunération de Christophe Kullmann.
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	1 066 K€	Les principes retenus pour l'attribution des actions de performance, ainsi que les conditions de performance, sont décrits au 5.3.4.2.1.1.3 du document d'enregistrement universel 2024.
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 K€	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	43 K€	Ce montant comprend principalement un véhicule de fonction ainsi que l'assurance GSC contre la perte de mandat.
Indemnité de départ	0 €	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. 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 • 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'atteinte des performances cibles lors des trois années précédant la cessation de fonction. L'indemnité potentielle telle que décrite ci-dessus (et détaillée aux 5.3.4.1.2.1.6 et 5.3.4.2.1.1.4 du document d'enregistrement universel 2024) 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. A l'occasion du renouvellement de son mandat de Directeur Général à compter du 1er janvier 2023, elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022 et votée par les actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024, par le vote de la 11e 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.

5.3.4.3.3 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Olivier Estève en sa qualité de Directeur Général Délégué au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (8e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	460 K€ versés en 2024	Cette rémunération fixe a été déterminée à l'occasion du renouvellement du mandat pour quatre ans, à compter du 1er janvier 2023. Elle reste inchangée en 2025.
Rémunération variable annuelle	520 K€	La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel. Un *upside* pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires, il est, le cas échéant, versé en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence trois ans après l'attribution. À la suite de l'examen des performances 2024 décrit au 5.3.4.2.1.1.2 du document d'enregistrement d'universel 2024, le Conseil a arrêté un bonus 2024 représentant 113% de la cible. Il sera versé en cash à hauteur de la cible (460 K€) et en actions gratuites pour la partie *upside*. Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025 des éléments de rémunération d'Olivier Estève.
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	460 K€	Les principes retenus pour l'attribution des actions de performance, ainsi que les conditions de performance, sont décrits au 5.3.4.2.1.1.3 du document d'enregistrement universel 2024.
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 €	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	43 K€	Ce montant comprend principalement un véhicule de fonction ainsi que l'assurance GSC contre la perte de mandat.
Indemnité de départ	0 €	Cette indemnité potentielle prévoit exactement les mêmes dispositions que celle du Directeur Général, décrite ci-dessus et aux 5.3.4.1.2.1.6 et 5.3.4.2.1.1.4 du document d'enregistrement universel 2024. A l'occasion du renouvellement de son mandat de Directeur Général Délégué à compter du 1er janvier 2023, elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 24 novembre 2022 et votée par les actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024, par le vote de la 12e 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.

5.3.5 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales et synthèse des délégations et autorisations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

5.3.5.1 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales

La participation des actionnaires aux Assemblées générales est régie par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et applicables aux sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé.

Ces modalités sont décrites à l'article 22 des statuts de la société qui figure in extenso au paragraphe 6.2.1.16 du document d'enregistrement universel, étant précisé que Covivio a maintenu, au terme de son Assemblée générale du 17 avril 2015, le principe « une action = une voix », approuvé par les actionnaires en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double prévue par la loi Florange du 29 mars 2014.

Les modalités de participation aux Assemblées générales sont également détaillées dans les avis de réunion et de convocation disponibles sur le site internet de Covivio dans la rubrique dédiée aux Assemblées générales.

5.3.5.2 Synthèse des délégations et autorisations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

L'Assemblée générale consent régulièrement au Conseil d'Administration des délégations et autorisations financières pour augmenter le capital social de la société par l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 3° du Code de commerce, la synthèse des délégations et autorisations en cours de validité accordées par les Assemblées générales mixtes des 21 avril 2022 et 17 avril 2024 dans le domaine des augmentations de capital et l'utilisation qui en a été faite en 2024 et postérieurement à la clôture de l'exercice, sont présentées ci-après.

Résolution	Description de la délégation et/ou de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022	Validité	Utilisation en 2024 et 2025	
Vingt-sixième 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 21/06/2025	2024 : Attribution gratuite de 196 148 actions	2025 : Attribution gratuite de 77 890 actions

Résolution	Description de la délégation et/ou de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024	Validité	Utilisation en 2024 et 2025
Vingtième 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. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 30 300 000 €. Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2026	Non utilisée
Vingt-deuxième 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. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 75 750 000 €. Montant nominal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 750 000 000 € (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 23e, 24e et 25e résolutions). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2026	Non utilisée
Vingt-troisième 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 octroyé à leur bénéfice. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 30 300 000 €. En l'absence de délai de priorité conféré au bénéfice des actionnaires, plafond global de 10% du capital commun avec les 24e et 25e résolutions. Montant nominal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 750 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 22e résolution). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2026	Non utilisée

Résolution	Description de la délégation et/ou de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024	Validité	Utilisation en 2024 et 2025
Vingt-quatrième 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. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 10% du capital de la société, plafond global commun avec la 25e résolution, et s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, avec la 23e résolution. Montant nominal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 750 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 22e résolution). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois Expiration le 17/06/2026	Non utilisée
Vingt-cinquième 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. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 10% du capital de la société, plafond global commun avec la 24e résolution et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, avec la 23e résolution. Montant nominal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 750 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 22e résolution). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	26 mois (à compter du 01/05/2024) Expiration le 01/07/2026	Non utilisée
Vingt-septième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et aux sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 500 000 €.	26 mois Expiration le 17/06/2026	Non utilisée

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2024, le Conseil d'Administration a mis en oeuvre les délégations suivantes qui lui ont été consenties par les Assemblées générales mixtes des 20 avril 2023 et 17 avril 2024.

Résolution	Description de la délégation et/ou de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2023	Validité	Utilisation en 2024
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. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 10% du capital de la société, plafond global commun avec la 27e résolution et, s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, avec la 26e résolution. Montant nominal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 750 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 25e résolution). Suspension en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.	Expirée	Augmentation de capital du 19/04/2024 d'un montant nominal de 11 454 252 € (soit 3,8% du capital)

Résolution	Description de la délégation et/ou de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2024	Validité	Utilisation en 2024
Vingt-sixième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions de la Société dans le cadre de l'offre publique d'échange initiée par la société sur les actions émises par la société Covivio Hotels. Montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 70 000 000 €.	Expirée	Augmentation de capital du 25/06/2024 d'un montant nominal de 480 240 €

5.3.6 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

En application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange sont exposés ci-après.

5.3.6.1 Structure du capital de la société

La structure du capital est présentée aux points 6.3.2 et 6.3.3 du document d'enregistrement universel.

5.3.6.2 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L. 233-11 du Code de commerce

L'article 8-1 des statuts prévoit une obligation de déclaration à la société, par toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, de tout franchissement de seuil d'une fraction du capital ou des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la société, égale ou supérieur à 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 ou séparément au moins 1% du capital social ou des droits de vote de la société.

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 nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date, étant précisé qu'ils devront faire en sorte que les entités qu'ils contrôlent 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. 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 la plus prochaine Assemblée générale.

L'article 8-3 des statuts prévoit que pour la détermination des seuils en capital et en droits de vote dont le franchissement est à déclarer au titre de l'article 8, il est fait application des cas d'assimilation et modalités de calcul prévus aux articles L. 233-7 et L. 233-9 du Code de commerce et des dispositions des articles 223-11 et suivants du règlement général de l'AMF.

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.

5.3.6.3 Participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12 du Code de commerce

Ces éléments sont exposés au paragraphe 6.3.4 du document d'enregistrement universel.

5.3.6.4 Détenteurs de titres comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

Néant.

5.3.6.5 Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

5.3.5.6 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.

5.3.6.7 Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société

Les statuts de la société dans ces domaines ne dérogent pas aux principes généralement admis en matière de société anonyme.

5.3.6.8 Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

Ces informations figurent au paragraphe 5.3.2.2.2 ci-dessus et aux paragraphes 6.3.8 et 6.5.1.4 du document d'enregistrement universel. Les délégations de compétence accordées par l'Assemblée générale au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital sont mentionnées au paragraphe 5.3.5.2 ci-dessus. Celles-ci sont, sauf autorisation préalable de l'Assemblée générale, suspendues à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société et ce, jusqu'à la fin de la période d'offre (à l'exception des délégations de compétence relatives à l'actionnariat salarié).

5.3.6.9 Accords conclus par la société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Il existe dans la plupart des contrats de financement de Covivio des clauses de changement de contrôle, qui si elles étaient activées, pourraient avoir pour conséquence l'annulation ou le remboursement anticipé des dettes concernées sous réserve que les prêteurs l'exigent.

5.3.6.10 Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Il n'existe pas, contrairement aux indemnités accordées dans certaines circonstances aux dirigeants mandataires sociaux exécutifs de la société qui sont détaillées aux paragraphes 5.3.4.1.2.1.6 et 5.3.4.2.1.1.4 ci-dessous, d'accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions d'Administrateur ou applicables aux salariés.

5.3.7 Principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière.

Les principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière de Covivio sont décrites, conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-10 du Code de commerce, au chapitre 2 du document d'enregistrement universel de la société.

5.4 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

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 les sociétés MMA IARD et Generali Vie, en présence de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., filiale de votre société

Personne concernée

La société Covéa Coopérations, administrateur de Covivio représentée par M. Olivier Le Borgne, et affiliée à la société MMA IARD.

Nature, objet et modalités

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

L'Avenant n° 3 au Pacte et l'Avenant n° 1 au Contrat de Subordination ont été conclus afin de prendre en compte les modifications convenues entre les parties des termes et conditions du Projet et portant notamment sur le refinancement du Projet et les contrats de prestations de services conclus par Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. avec le groupe Covivio.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société

Votre Conseil d'administration a motivé cette convention de la façon suivante : Les signatures de l'Avenant n° 3 au Pacte et de l'Avenant n° 1 au Contrat de Subordination permettent à Covivio de poursuivre la mise en œuvre du Projet, qui constitue un investissement immobilier stratégique en termes de positionnement géographique et de potentiel de création de valeur.

Cette convention a été a autorisée par le conseil d'administration le 19 juillet 2024.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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., administrateur de votre société, en présence de la société Hotel N2, filiale de votre société

Personne concernée

La société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société représentée par Mme Catherine Jean-Louis, et associée de la société Hotel N2.

Nature, objets et modalités

Pacte d'associés autorisé par votre Conseil d'administration du 21 février 2023 et conclu le 21 mars 2023.

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la société Hotel N2, propriétaire du fonds de commerce hôtelier géré par la société Zoku, dans le cadre de l'opération mixte Stream Building portant sur le développement d'un ensemble immobilier à usage de commerces, de bureaux, de résidence hôtelière, d'espace événementiel et d'un rooftop situé dans la ZAC Clichy-Batignolles à Paris 17e.

Avec les sociétés MMA IARD et Generali Vie, en présence de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., filiale de votre société

Personne concernée

La société Covéa Coopérations, administrateur de votre société, représentée par M. Olivier Le Borgne et affiliée à la société MMA IARD.

a) Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. autorisé par votre Conseil d'administration du 25 novembre 2020 et conclu le 8 juin 2021, modifié par les avenants n° 1 du 29 juillet 2022 et n° 2 du 14 octobre 2022, autorisés par votre Conseil d'administration du 21 juillet 2022.

Le pacte d'associés a pour objet d'organiser les relations entre les associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., dans le cadre du projet de développement, sur Alexanderplatz à Berlin (Allemagne), d'un ensemble immobilier d'environ 60.000 m² à usage mixte de bureaux, commerces et logements (le « Projet ») porté par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l..

L'avenant n° 1 a pour objet de prendre en compte la modification des termes et conditions apportés au financement du Projet donnant lieu à une augmentation des apports de fonds propres par les associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l.

L'avenant n° 2 a pour objet de prendre en compte les modifications convenues entre les parties des termes et conditions du Projet et portant notamment sur (i) le contrat de promotion immobilière, (ii) le refinancement du Projet et (iii) les contrats de prestations de services conclus par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. avec le groupe Covivio.

b) Nature, objet et modalités

Contrat de subordination autorisé par votre Conseil d'administration du 20 avril 2021 et conclu le 8 juin 2021.

Le contrat de subordination, qui s'inscrit dans le cadre du Projet, a pour objet de subordonner de manière usuelle les paiements aux associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l, (en ce compris au titre des prêts intra groupe et/ou avances en compte courant d'associés qui seraient consenties à Covivio Alexanderplatz S.à.r.l) au règlement de sommes devenues exigibles aux termes du financement transitoire du Projet par votre société.

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, et Olivier Estève, Directeur Général Délégué de votre société, membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels et gérant de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., la société Predica, administrateur de votre société représentée par M. Jérôme Grivet et membre du Conseil de surveillance de la société Covivio Hotels, représentée par M. Emmanuel Chabas, et la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, représentée par Mme Catherine Jean-Louis, et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels, représentée par M. François Morrisson.

a) Nature, objet et modalités

Convention-cadre (« *Framework Deed* ») autorisée par votre Conseil d'administration du 20 février 2019 et conclue le 26 avril 2019.

La convention-cadre, qui s'inscrit dans le cadre du Projet, a pour objet de définir les conditions et les modalités de la cession de la réserve foncière et des commerces existants.

b) Nature, objet et modalités

Accord de voisinage (« *Neighbour Agreement* ») conclu le 26 avril 2019 et son avenant n° 1 conclu les 8 et 9 avril 2020 s'agissant des représentants légaux de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., et le 21 avril 2020 s'agissant du représentant légal de la société BRE/GH II Berlin II Investor GmbH, autorisés respectivement par votre Conseil d'administration des 20 février 2019 et 13 février 2020.

Le *Neighbour Agreement* a pour objet de régir les relations de voisinage dans le cadre de la réalisation des travaux du Projet et prévoit également le versement par la société 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.

L'avenant n° 1 au *Neighbour Agreement* a pour objet de confirmer la prise d'effet du Neighbour Agreement et de préciser les accords intervenus entre les parties dans le cadre du Projet concernant notamment :

1) la prise en charge par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. d'une partie des coûts liés à la construction d'une extension d'un des restaurants de l'hôtel Park Inn afin d'y accueillir un autre restaurant pour l'hôtel qui sera démoli dans le cadre du Projet ; et
2) la compensation par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. d'une éventuelle perte d'exploitation de l'opérateur hôtelier liée à la relocalisation de ce restaurant.

Avec la société Indigo Infra

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, détenant indirectement plus de 10 % du capital et des droits de vote de la société Indigo Infra.

a) Nature, objet et modalités

Protocole de cession autorisé par votre Conseil d'administration du 20 avril 2021 et conclu le 11 juin 2021.

Le protocole de cession organise les conditions et modalités de mise en œuvre de l'opération de cession par votre société à la société Indigo Infra de 100 % des titres et des droits de vote de la société République, de 100 % des titres et des droits de vote de la S.C.I. Esplanade Belvédère II et de 50 % des titres et des droits de vote de la société Gespar. La réalisation de l'opération est intervenue le 25 janvier 2022.

b) Nature, objet et modalités

Protocole d'accord autorisé par votre Conseil d'administration du 20 avril 2021 et conclu le 25 janvier 2022.

Le protocole d'accord conclu entre votre société et la société Indigo Infra a pour objet de fixer les modalités selon lesquelles votre société s'engage à examiner les solutions d'exploitation de parkings et de mobilité douce sur certains de ses sites.

Avec les sociétés Predica et Fédération (ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine au profit de votre société le 30 juin 2022), en présence de la S.C.I. Federimmo et de la S.C.I. 11 Place de l'Europe

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet.

Nature, objet et modalités

Contrats de cession de parts sociales autorisés par votre Conseil d'administration du 25 novembre 2021 et conclus le 20 décembre 2021.

Les contrats de cession de parts sociales portent sur 60 % du capital social et des droits de vote de la S.C.I. Federimmo, propriétaire d'un immeuble de bureaux situé dans le 15è arrondissement de Paris et sur 50,09 % du capital social et des droits de vote de la S.C.I. 11 place de l'Europe, propriétaire d'un ensemble immobilier à Vélizy-Villacoublay. Les cessions des titres ont été réalisées le 17 mai 2022.

Avec l'OPCI Predica Bureaux, en présence de la société Predica et/ou de la société 6 rue Fructidor

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, et associée de l'OPCI Predica Bureaux.

Nature, objet et modalités

Protocole d'investissement et pacte d'associés relatifs à la société 6 rue Fructidor autorisés par votre Conseil d'administration du 23 juillet 2019 et conclus le 29 octobre 2019.

Le protocole d'investissement et le pacte d'associés ont pour objet de régir les relations des associés de la société 6 rue Fructidor dans le cadre du redéveloppement et du partage d'un immeuble de bureaux (Seine-Saint-Denis). Le protocole d'investissement a pris fin le 31 janvier 2023.

Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence de la S.C.I. N2 Batignolles

Personne concernée

La société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, représentée par Mme Catherine Jean-Louis, et associée de la S.C.I. N2 Batignolles.

Nature, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. N2 Batignolles autorisé par votre Conseil d'administration du 14 février 2018 et conclu le 25 mai 2018.

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. N2 Batignolles dans le cadre de l'opération « *N2* » consistant dans le partage d'un actif immobilier en cours de construction situé dans la ZAC Clichy Batignolles à Paris (17e).

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

La société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société, représentée par Mme Catherine Jean-Louis, et associée des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers.

Nature, objet et modalités

Pactes d'associés relatifs aux S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers autorisés par votre Conseil d'administration du 19 octobre 2017 et conclus le 7 décembre 2017.

Les pactes d'associés ont pour objet de régir les relations d'associés 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.

Avec la S.C.I. DS Campus, en présence de la société Predica, de la S.C.I. Latécoère et de la S.C.I. Latécoère 2

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, et associée de la S.C.I. DS Campus.

a) Nature, objet et modalités

Avenant n° 3 au pacte d'associés du 18 juin 2015 relatif à la S.C.I. Latécoère 2, autorisé par votre Conseil d'administration du 17 octobre 2019 et conclu le 12 décembre 2019.

L'avenant n° 3 au pacte d'associés du 18 juin 2015 a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Latécoère 2 dans le cadre du projet d'extension du campus de la société Dassault Systèmes via la construction d'un nouvel ensemble immobilier, assorti d'une prolongation de dix ans des baux portant sur les actifs existants du campus.

b) Nature, objet et modalités

Avenant n° 1 au pacte d'associés du 19 octobre 2012 relatif à la S.C.I. Latécoère, autorisé par votre Conseil d'administration du 19 février 2015 et conclu le 20 avril 2015.

L'avenant n° 1 au pacte d'associés du 19 octobre 2012 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.

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, objet et modalités

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. Lenovilla autorisé par votre Conseil d'administration du 25 avril 2012 et conclu le 1er février 2013.

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Lenovilla dans le cadre de l'opération « *New Vélizy* » consistant dans le partage d'un ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay.

Paris-La Défense, le 19 mars 2025

KPMG SA	**ERNST & YOUNG et Autres**	
Sandie TZINMANN	Jean-Roch VARON	Pierre LEJEUNE
Associée	Associé	Associé

5.5 Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital

Assemblée générale mixte du 17 avril 2025

Vingtième résolution

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Paris-La Défense, le 19 mars 2025

Les Commissaires aux comptes

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch Varon

Pierre Lejeune

5.6 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

Assemblée générale du 17 avril 2025

Vingt et unième, vingt-deuxième, vingt-troisième, vingt-quatrième, vingt-cinquième et vingt-sixième résolutions

À 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, 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 et unième 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 et/ou à terme, au capital de votre société, étant précisé que les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital en application de l'article L. 228-93 du Code de commerce ;
  - émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public autre que celle visée au 1° de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier (vingt-deuxième résolution), d'actions de votre société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société, étant précisé que les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital en application de l'article L. 228-93 du Code de commerce ;
  - émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offres au public visées au 1° de l'article L. 411 2 du Code monétaire et financier et dans la limite de 30 % du capital social par an (vingt-troisième résolution), d'actions de votre société et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société, étant précisé que les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre par toute société dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital en application de l'article L. 228-93 du Code de commerce ;
  - émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (vingt-cinquième résolution), d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, au capital de la société ;
- de lui déléguer avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six mois, les pouvoirs nécessaires à l'effet de procéder à une émission d'actions et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement et/ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de votre société, existants ou à émettre, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à votre 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 tel qu'existant à la date de l'utilisation par le conseil d'administration de la présente délégation.

Le montant nominal maximal des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder :

- 100 460 000 € au titre de la vingt et unième résolution ;
- 66 970 000 € au titre de la vingt-deuxième résolution, étant précisé que (i) le montant nominal de toute augmentation du capital de votre société susceptible d'être réalisée en vertu de la présente délégation, sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfice des actionnaires, s'imputera sur le montant du plafond applicable aux augmentations du capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les vingt-troisième à vingt-sixième résolutions, et (ii) le montant nominal ne peut excéder € 33 480 000 si aucun délai de priorité n'a été conféré au bénéfice des actionnaires, étant précisé que ce plafond est global avec les augmentations du capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les vingt-troisième à vingt-sixième résolutions ; et
- 33 480 000 € au titre de la vingt-troisième résolution, étant précisé que (i) ce plafond est global avec l'ensemble des augmentations du capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les vingt-quatrième à vingt-sixième résolutions, et (ii) s'agissant des émissions effectuées sans qu'un délai de priorité ait été conféré au bénéfices des actionnaires, par la vingt-deuxième résolution, et viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la vingt-deuxième résolution (émission avec délai de priorité) ; et

- 10 % du capital de votre société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par votre conseil d'administration de la présente délégation), étant précisé que (i) ce plafond global avec l'ensemble des augmentations du capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les vingt-troisième, vingt-quatrième et vingt-sixième résolutions, et (ii) ce plafond viendra s'imputer sur le montant nominal des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées en vertu du paragraphe (i) de la vingt-deuxième résolution (émission avec délai de priorité) ; et
- 10 % du capital de votre société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par votre conseil d'administration de la présente délégation), au titre des vingt-cinquième et vingt-sixième résolutions.

Le montant nominal global des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de votre société immédiatement et/ou à terme susceptibles d'être émises ne pourra excéder € 1 000 000 000 au titre des vingt et unième, vingt-deuxième, vingt-troisième, vingt-cinquième et vingt-sixième résolutions, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances.

Ces plafonds tiennent compte du nombre supplémentaire de titres à créer dans le cadre de la mise en œuvre des délégations visées aux vingt et unième, vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-135-1 du Code de commerce, si vous adoptez la vingt-quatrième résolution.

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 des vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions.

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 et unième, 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 les vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions.

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.

Paris-La-Défense, le 19 mars 2025

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch Varon

Pierre Lejeune

5.7 Rapport des commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre

Assemblée générale du 17 avril 2025

Vingt-huitième résolution

À 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 l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre au profit de bénéficiaires que le conseil d'administration déterminera parmi les membres du personnel salarié (ou certaines catégories d'entre eux) et/ou les mandataires sociaux éligibles (ou certains d'entre eux) tant de la société que des sociétés et groupements d'intérêt économique qui lui sont liés au sens des dispositions de l'article L. 225-197-2 du Code de commerce, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Le nombre total d'actions susceptibles d'être attribuées au titre de la présente autorisation ne pourra représenter plus de 1 % du capital de la société au jour de la décision de leur attribution par le conseil d'administration.

Le nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux de la société en vertu de cette autorisation ne pourra représenter plus de 40 % du plafond global défini ci-dessus.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée de trente-huit mois à attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

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 notamment à vérifier que les modalités envisagées et données dans le rapport du conseil d'administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du conseil d'administration portant sur l'opération envisagée d'autorisation d'attribution d'actions gratuites.

Paris-La Défense, le 19 mars 2025

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch Varon

Pierre Lejeune

5.8 Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

Assemblée générale du 17 avril 2025

Vingt-septième résolution

À l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au conseil d'administration de la compétence de décider une émission d'actions et/ou de valeurs mobilières 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 qui lui sont liés dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer. Le montant nominal maximal de l'augmentation du capital susceptible de résulter de cette émission s'élève à € 500 000.

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 pour une durée de vingt-six mois la compétence pour décider une émission et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières à émettre. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de cette opération.

Il appartient au conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et suivants du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à cette opération et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'émission qui serait décidée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration.

Les conditions définitives dans lesquelles l'émission serait réalisée n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre conseil d'administration en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital et en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Paris-La Défense, le 19 mars 2025

Les Commissaires aux Comptes

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann

ERNST & YOUNG et Autres

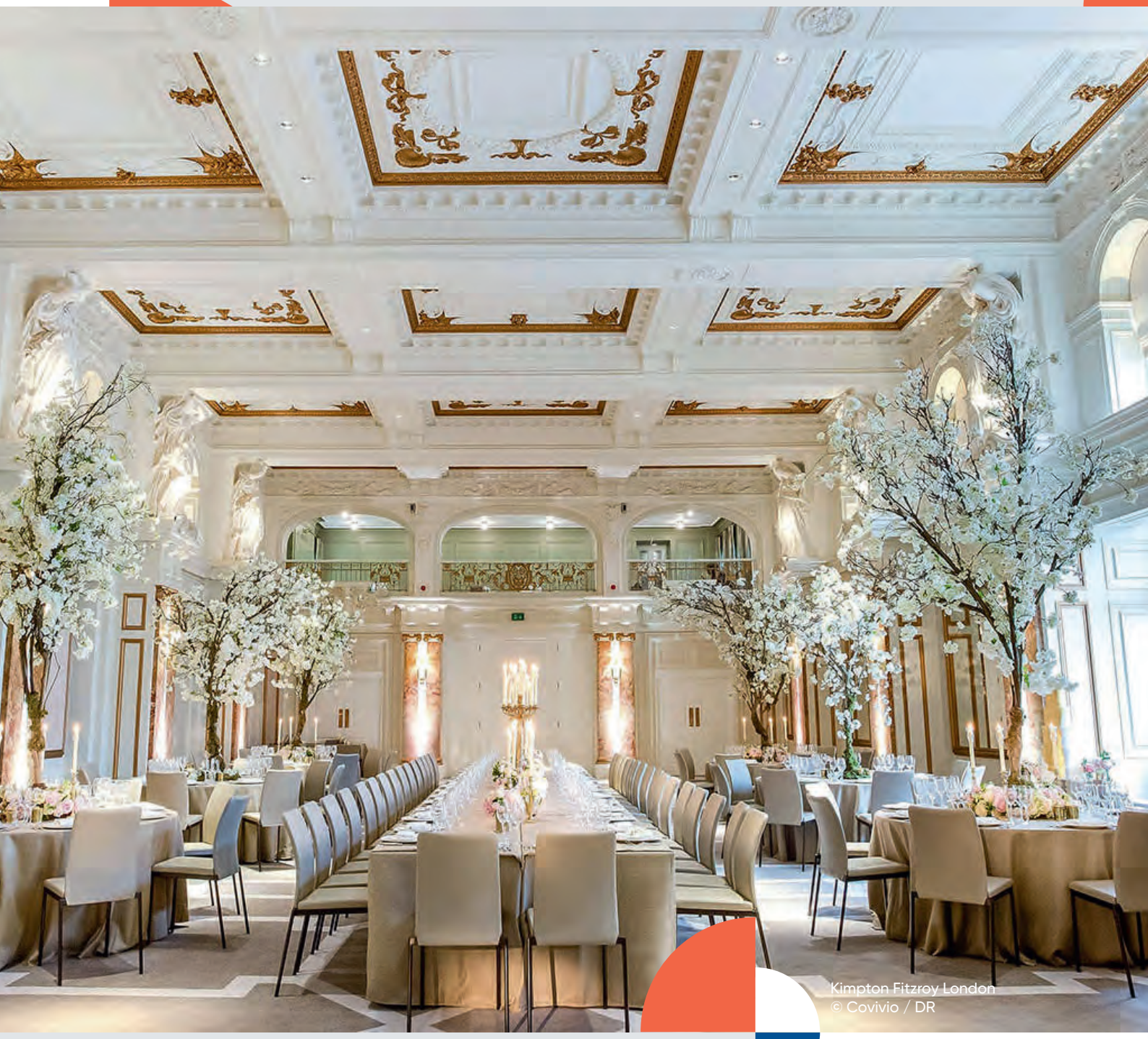
Jean-Roch Varon

Pierre Lejeune

5.9 Responsables du contrôle des comptes

	Commissaires aux comptes	Date de nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat
Titulaires	**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 de l'exercice clos le 31/12/2024
	KPMG S.A. Tour Eqho 2 avenue Gambetta 92066 Paris La Défense Cedex	17/04/2024		AGO statuant en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2029

La rémunération des Commissaires aux comptes est présentée au paragraphe 4.2.7.6 de l'annexe aux comptes consolidés.



Kimpton Fitzroy London
© Covivio / DR

6

Renseignements et gestion

6.1 Présentation de la société 610
6.1.1 Historique de la société (données part du Groupe) 610
6.1.2 Organigramme du groupe 613

6.2 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital 614
6.2.1 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur 614
6.2.2 Renseignements de caractère général concernant le capital 619

6.3 Actionnariat 620
6.3.1 Information sur le capital 620
6.3.2 Titres donnant accès au capital 620
6.3.3 Répartition du capital et des droits de vote 620
6.3.4 Déclarations de franchissement de seuils 621
6.3.5 Déclarations d'intention 622
6.3.6 Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices 622
6.3.7 Actionnariat salarié 622
6.3.8 Informations relatives au programme de rachat d'actions 623
6.3.9 Options de souscription ou d'achat d'actions et attributions gratuites d'actions 624

6.4 Bourse – Dividende 625
6.4.1 Fiche signalétique 625
6.4.2 Cours de bourse au 31 décembre 2024 625
6.4.3 Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices 625
6.4.4 Politique de distribution de dividende 626
6.4.5 Affectation du résultat de l'exercice 626

6.5 Administration et direction 627
6.5.1 Conseil d'Administration 627
6.5.2 Direction Générale 629

6.6 Informations relatives à la société et à ses participations 630
6.6.1 Organisation du groupe 630
6.6.2 Prises de participation 631
6.6.3 Résultats des filiales et participations 631
6.6.4 Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices 631
6.6.5 Informations sur les participations croisées 631
6.6.6 Faits exceptionnels et litiges 631
6.6.7 Notations 631

6.7 Contrats importants 632

6.8 Responsable du document d'enregistrement universel 633
6.8.1 Responsable du document d'enregistrement universel 633
6.8.2 Attestation du responsable du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel 633
6.8.3 Responsable de l'information 633

6.1 Présentation de la société

6.1.1 Historique de la société (données part du Groupe)

1963	Constitution de la société sous l'appellation « Société des Garages Souterrains et du centre commercial Esplanade – Belvédère » dont la vocation d'origine était d'assurer l'exploitation du premier parking souterrain construit à Metz.
1983	Inscription des titres sur le second marché de la bourse de Nancy le 16 juin.
1998	Acquisition d'Immobilière Batibail et d'un ensemble d'actifs essentiellement résidentiels. Adoption de « Garages Souterrains et Foncière des Régions, GSFR » comme nouvelle dénomination sociale.
1999	Fusion entre Immobilière Batibail et Gecina. GSFR passe sous le contrôle du holding familial Batipart présidé par Charles Ruggieri.
2002	Changement de dénomination sociale : GSFR devient « Foncière des Régions ». Filialisation de l'activité Parking : création de la société Parcs GFR.
2003	Option pour le statut fiscal des SIIC (Société Immobilière d'Investissement Cotée). Acquisition de la pleine propriété des actifs en partenariat avec Morgan Stanley et loués à EDF ou France Télécom (1,15 million de m^2 valorisés 850 M€) et acquisition de 133 immeubles auprès de l'assureur Azur-GMF.
2004	Lancement d'une OPA amicale sur la société Bail Investissement Foncière.
2005	Création de Foncière Développement Logements et apports d'actifs logements à cette structure.
2006	Fusion-absorption de Bail Investissement Foncière par la société.
2007	Acquisition de 68% du capital de Beni Stabili, 2e 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'actionnariat et de la gouvernance : cession par Batipart d'une part significative de sa participation au capital de Covivio à Delfin, Predica et Assurances du Crédit Mutuel Vie (ACM Vie). Cooptation de Jean Laurent en qualité d'Administrateur et nomination en qualité de Président du Conseil de Surveillance à la suite de la démission de Charles Ruggieri, Président de Batipart.
2011	Adoption le 31 janvier 2011 par l'Assemblée générale et le Conseil d'Administration qui s'ensuit, d'une nouvelle gouvernance : • 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 : • succès de l'Offre Publique d'Échange sur Foncière Développement Logements au terme de laquelle Covivio détient 59,7% du capital de Foncière Développement Logements • acquisition pour 351 M€ de logements en Allemagne, à Berlin et Dresde
2014	Annonce de la création de FDM Management, filiale spécialisée dans l'exploitation de fonds de commerce hôteliers.
2015	Succès de l'augmentation de capital de 255 M€. Relève par S&P de la notation de Covivio à BBB, perspective Stable.
2016	Renforcement de Covivio au capital de sa filiale Covivio Hotels avec une participation de 49,9% du capital, ainsi qu'au capital de sa filiale Beni Stabili avec une détention portée à 52,2% du capital. Placement par Covivio de son premier *Green Bond* 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	Lancement de la nouvelle offre de *flex-office* et *coworking* de Covivio sur trois immeubles à Paris et Marseille. Poursuite de la stratégie en Italie avec le partage de 40% du portefeuille Telecom Italia avec Crédit Agricole Assurances et EDF Invest à la fin du premier semestre 2017. Lancement du pipeline de développement en résidentiel allemand représentant 488 M€ de projets de construction ou d'extension, essentiellement à Berlin. Augmentation de la participation de Covivio dans sa filiale Foncière Développement Logements, détenue à 100% à fin décembre. Sortie de la côte de Foncière Développement Logements.

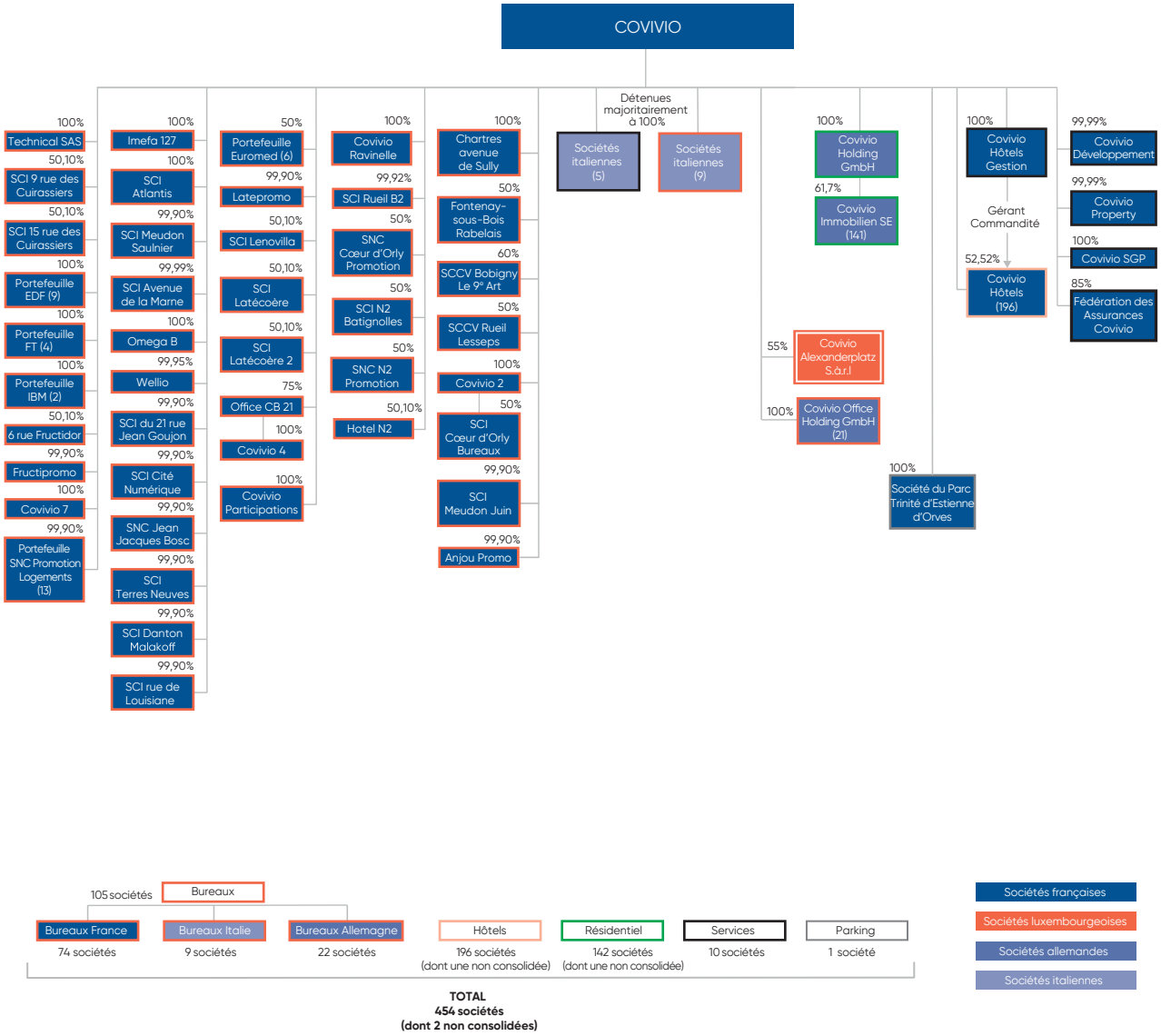
2018	Changement d'identité de la société qui devient Covivio, regroupant ainsi l'ensemble de ses équipes européennes sous une bannière commune. Réalisation de la fusion transfrontalière de Beni Stabili par Covivio, étape clé dans la simplification du groupe. Nomination de Dominique Ozanne en tant que Directeur Général Délégué de Covivio et Laurie Goudallier en tant que *Chief Digital Officer*. 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. Amélioration de l'exposition à l'hôtellerie avec l'opération de fusion-absorption de FDM Management par Covivio Hotels. Obtention par Covivio du rating BBB, perspective positive, auprès de S&P.
2019	Covivio exprime sa Raison d'être : Construire du bien-être et des liens durables. Nomination de Daniel Frey et Marcus Bartenstein à la direction de Covivio en Allemagne. Livraison par Covivio de 45 700 m^2 de bureaux et 680 chambres d'hôtels en France et en Allemagne. Lancement de près de 170 000 m^2 de nouveaux projets essentiellement à Paris, Milan et Berlin. Notation financière : obtention par Covivio du rating BBB+, perspective stable, auprès de S&P, grâce à l'amélioration du profil opérationnel et financier. Notation extra-financière : Covivio reçoit la meilleure note (A1+) au Corporate Rating de Vigeo-Eiris et se classe 1er de son secteur. Covivio place avec succès son deuxième *Green Bond*, de 500 M€ à 12 ans, avec un coupon de 1,125%.
2020	Impact du Coronavirus sur les activités du groupe : bonnes performances en Bureaux et Résidentiel, activité hôtelière affectée par la crise. Contribution à l'effort de solidarité nationale : mobilisation de Covivio pour apporter son aide aux autorités médicales, aux personnels soignants et aux TPE-PME affaiblies par la crise. Acquisition d'un portefeuille de 10 bureaux dans les grandes villes allemandes, à travers l'acquisition de la société Godewind AG. Acquisition de 8 hôtels loués à NH Hotels dans le centre-ville de grandes destinations touristiques européennes. Succès du plan de cessions avec 0,9 Md€ de nouveaux accords signés en 2020. Ouverture du 1er site de bureaux flexibles Wellio à Milan. Notations extra-financière : Covivio se classe parmi les leaders mondiaux auprès de Vigeo Eiris, Sustainalytics, GRESB, MSCI, ISS-ESG. Placement par Covivio avec succès 500 M€ d'obligations à 10 ans avec un coupon de 1,625%.
2021	Commercialisation record de 180 700 m² de bureaux essentiellement en France et en Italie. Signature de 901 M€ d'accords de cessions avec une marge moyenne de 4% sur les valeurs d'expertises. Livraison de 7 actifs de bureaux préloués à 96%. Reprise marquée de l'activité en Hotels. L'Allemagne devient la première exposition de Covivio en termes de valeurs de patrimoine. Réduction de la *Loan to Value* à 39%, deux points de moins qu'en 2020. Nouvelle trajectoire carbone visant une neutralité carbone pour les scope 1 et 2 et un alignement sur la trajectoire *well below* 2° C pour le scope 3 y compris construction, soit une réduction de 40% des émissions d'ici à 2030 (vs. 2010), validée par l'initiative SBT. Pour sa première année de fonctionnement, la fondation Covivio a accompagné 12 associations et projets venant en aide aux populations les plus fragilisées par les effets de la crise sanitaire. Nomination de Tugdual Millet en tant que Directeur Général de Covivio Hotels et nomination de Paul Arkwright en tant que Directeur Financier Groupe.
2022	Bonne résilience des valeurs d'actifs, stables sur l'année dans un environnement immobilier fortement impacté par la forte remontée des taux d'intérêt. Bonne performance opérationnelle, avec la commercialisation de 134 400 m² de bureaux en France, en Italie et en Allemagne. Renouvellement de 138 000 m² de baux avec une extension de la maturité de 5 ans en moyenne pour une hausse moyenne du loyer de +2%. Livraison de 5 actifs de bureaux en France et en Italie, préloués à 79%. Renforcement de la qualité du bilan avec la signature de 485 M€ d'accords de cessions (+2,3% de marge moyenne sur les valeurs d'expertise) permettant la réduction de la dette nette de 220 M€, maintenant ainsi le ratio de levier (LTV) à 39,5%. Nouvelles avancées sur la stratégie ESG avec 93% du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale, soit 2 points de plus qu'en 2021. Nomination de Jean-Luc Biamonti en qualité de Président du Conseil d'Administration à la suite de la démission de Jean Laurent le 21 juillet 2022 pour des raisons de santé.

2023	Renforcement de la qualité du bilan, avec notamment 720 M€ d'accords de cessions sur l'année, une réduction de la dette nette d'environ 700 M€ et un doublement de la liquidité du groupe qui s'établit maintenant à 2,4 Md€. Ceci a permis de maîtriser le ratio d'endettement (LTV) à 40,8% malgré un environnement immobilier impacté par la hausse des taux d'intérêt, matérialisé par la baisse des valeurs à périmètre constant de -10,2%. Très bonnes performances opérationnelles avec la commercialisation de 80 000 m² de bureaux en France, en Italie et en Allemagne et le renouvellement de 51 000 m² de baux. Livraison de 5 actifs de bureaux en France et en Allemagne, loués à 86%. Entrée en négociations exclusives avec AccorInvest en vue de remembrer la propriété des murs et fonds de commerce. Nouvelle progression de la stratégie ESG du groupe avec désormais 95,3% du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale, soit 2 points de plus qu'en 2022. Augmentation de la part de la dette liée à des objectifs ESG, à 57% contre 38% à fin 2022.
2024	Léger ajustement des valeurs au premier semestre (-1,3%), suivi d'une stabilisation au second semestre (+0,2%), permettant une bonne résilience des valeurs d'actifs en 2024 (-1,1% au global) et témoignant du début d'un nouveau cycle immobilier après 2 années de crise. Mise en place de la nouvelle stratégie du groupe visant à rééquilibrer, à moyen terme, son portefeuille entre ses trois classes d'actifs (bureaux, résidentiel et hôtels). Dans ce cadre, 1,1 Md€ (part du groupe) on été investis en 2024 à un rendement supérieur à 6,5%, principalement en hôtellerie (67%) et en bureaux de centre-ville (25%). Parallèlement, 766 M€ de nouveaux accord de cessions ont été signés sur l'année, avec une marge moyenne de +3% au-dessus des valeurs d'expertise de fin 2023. Renforcement de l'exposition à l'hôtellerie avec notamment (i) le renforcement au capital de Covivio Hotels (52,5% de détention à fin 2024), (ii) l'échange d'hôtels créateur de valeur avec AccorInvest et (iii) l'acquisition de l'hôtel Iberostar Las Dalias en Europe du Sud pour un montant de 43 M€ (part du groupe). Renforcement de la qualité du bilan avec une évolution favorable des indicateurs de levier : Dette Nette / EBITDA de 11,4x (vs 12,3x) et retour à une LTV <40% (38,9%) en ligne avec la politique du groupe. Très bonne performance opérationnelle, avec la commercialisation de 176 214 m² de bureaux en France, en Italie et en Allemagne (dont 117 147 m² de baux renouvelés) pour une hausse moyenne du loyer de +6%. Livraison de 2 actifs de bureaux en Italie, pour un total de 38 900 m². Progression notable de la stratégie ESG du Groupe avec désormais 98,5% (1) du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale, soit 3 points de plus qu'en 2023. Augmentation de la part de la dette liée à des objectifs ESG, à 64% contre 57% à fin 2023.

(1) Ce taux intègre deux actifs hôteliers pour lesquels le dossier a été déposé mais le certificat n'a pas été reçu au 31 décembre 2024.

6.1.2 Organigramme du groupe

6.1.2.1 Organigramme juridique simplifié du groupe au 31 décembre 2024



6.1.2.2 Patrimoine simplifié du groupe au 31 décembre 2024



6.2 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital

6.2.1 Renseignements de caractère général concernant l'émetteur

6.2.1.1 Dénomination sociale (article 2 des statuts)

Covivio

6.2.1.2 Forme juridique (article 1 des statuts)

Covivio a été transformée en société anonyme le 31 janvier 2011.

6.2.1.3 Siège social (article 4 des statuts) et siège de la Direction Administrative

Le siège social de Covivio est situé 18, avenue François Mitterand - 57000 Metz (téléphone : 03 87 39 55 00).

Le siège de sa Direction Administrative est situé 10, rue de Madrid – 75008 Paris (téléphone : 01 58 97 50 00).

6.2.1.4 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.

6.2.1.5 Succursale

Covivio dispose d'une succursale en Italie dont le siège social est situé à Milan (20123), *via* Carlo Ottavio Cornaggia 10.

6.2.1.6 Marché de cotation des actions et obligations

L'action Covivio est cotée sur le compartiment A d'Euronext Paris (FR0000064578 – COV), admis au SRD et rentre dans la composition des indices MSCI, SBF120, Euronext IEIF « SIIC France », CAC Mid100, dans les indices de référence des foncières européennes « EPRA » et « GPR 250 », ainsi que dans les indices ESG FTSE4 Good, CAC SBT 1.5°C, DJSI World et Europe, Euronext Vigeo (World 120, Eurozone 120, Europe 120 et France 20), Euronext® CDP Environment France EW, Stoxx ESG, Ethibel et Gaïa.

Les obligations Covivio émises le 20 mai 2016 (*Green Bonds*) 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 nominal 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. Ces obligations ont été requalifiées en *Green Bonds* en 2022. Le montant nominal a été porté à 595 M€ au terme de l'émission (TAP) le 23 février 2018 de nouvelles obligations assimilables aux obligations émises en 2017.

Les obligations Covivio émises le 17 septembre 2019 (*Green Bonds*) pour un montant nominal 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. Le montant nominal a été porté à 599 M€ au terme de l'émission (TAP) le 13 juin 2023 de nouvelles obligations assimilables aux, et formant une souche unique avec les, obligations émises en 2019.

Les obligations Covivio émises le 23 juin 2020 pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 23 juin 2030, offrent un coupon fixe de 1,625% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013519279. Ces obligations ont été requalifiées en *Green Bonds* en 2022. Le montant nominal a été porté à 599 M€ au terme de l'émission (TAP) le 28 juillet 2023 de nouvelles obligations assimilables aux, et formant une souche unique avec les, obligations émises en 2020.

Les obligations Covivio émises le 20 janvier 2021 (Placement privé *Green* dans le cadre du programme EMTN (*Euro Medium Term notes*)) pour un montant nominal de 100 M€, à échéance du 20 janvier 2033, offrent un coupon fixe de 0,875% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0014001LV5.

Les obligations Covivio émises le 5 décembre 2023 (*Green Bonds*) pour un montant nominal de 500 M€, à échéance du 5 juin 2032, offrent un coupon fixe de 4,625% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR001400MDV4.

Par effet de la loi au terme de la fusion-absorption de sa filiale Beni Stabili et en application notamment des dispositions de l'article L. 228-101 du Code de commerce, Covivio assume également toutes les obligations relatives aux valeurs mobilières émises le 20 février 2018 par Beni Stabili pour un montant nominal de 300 M€. Ces obligations, à échéance du 20 février 2028, offrent un coupon fixe de 2,375% et sont cotées sur la bourse de Luxembourg sous le code ISIN XS1772457633. Elles ont été requalifiées en *Green Bonds* en 2022.

6.2.1.7 LEI (*Legal Entity Identifier*)

Le LEI de Covivio est 969500P8M3W2XX376054.

6.2.1.8 Nationalité

La société est soumise au droit français.

6.2.1.9 Durée de la société (article 5 des statuts)

La société a été créée le 2 décembre 1963 pour une durée de 99 ans.

6.2.1.10 Objet social et raison d'être (article 3 des statuts)

La société 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'acquisition, la détention, la cession et l'exploitation de fonds de commerce dans le secteur du tourisme, des loisirs et l'hébergement au sens large,
  - pour le compte exclusivement de toutes filiales directes et indirectes, toutes activités d'intermédiation en assurance et en réassurance se rapportant au placement et à la gestion de contrats d'assurances de toute nature, recours et contentieux, notamment en tant que mandataire d'assurance et courtier d'assurance, et de réassurance, et toutes prestations de services en matière de conseil, prévention, études de risque et assistance dans le domaine de l'assurance et de la réassurance,
  - 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.

La raison d'être de la société est de « construire du bien-être et des liens durables ». La société entend également générer un impact social, sociétal et environnemental positif et significatif dans l'exercice de ses activités.

Dans le cadre de cette démarche, le Conseil d'Administration et la direction générale s'engagent à prendre en considération (i) les conséquences sociales, sociétales et environnementales de leurs décisions sur l'ensemble des parties prenantes de la société, et (ii) les conséquences de leurs décisions sur l'environnement.

6.2.1.11 Régime fiscal

La société a opté avec effet au 1er janvier 2003 au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) prévu à l'article 208 C du Code général des impôts. À ce titre, elle bénéficie d'une exonération des produits locatifs, des plus-values immobilières et des dividendes de filiales SIIC, à condition de distribuer aux actionnaires au moins 95% du résultat locatif, 70% des plus-values et 100% des dividendes.

6.2.1.12 Site Internet

Les informations relatives à la société sont disponibles sur son site Internet : www.covivio.eu. Les informations figurant sur le site Internet ne font pas partie du document d'enregistrement universel, à moins que certaines des informations n'y soient incorporées expressément par renvoi.

6.2.1.13 Documents accessibles au public

Les actionnaires disposent de plusieurs supports et outils pour se tenir informés sur la société et sur la vie du titre : le site Internet www.covivio.eu, les avis financiers dans la presse, la lettre aux actionnaires, une adresse e-mail dédiée (actionnaires@covivio.fr), un numéro vert dédié (0 805 400 865) ainsi que le rapport d'activité.

Le présent document d'enregistrement universel, édité en français et en anglais, est disponible sans frais sur simple demande adressée au siège de la Direction administrative de la société auprès du service Relations Investisseurs, ainsi que sur son site Internet et sur celui de l'AMF (www.amf-france.org).

Pendant la durée de validité du présent document d'enregistrement universel, les statuts de la société, les documents sociaux ainsi que tous rapports, évaluations ou déclarations établis par un expert à la demande de la société dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement, peuvent le cas échéant être consultés sur son site Internet ainsi qu'au siège social de la société.

6.2.1.14 Exercice social (article 24 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de douze mois, qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

6.2.1.15 Répartition statutaire des bénéfices (article 25 des statuts)

- Sur le bénéfice de l'exercice diminué, le cas échéant, des pertes antérieures, il est prélevé cinq pour cent (5%) au moins pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième (1/10) du capital social.

  Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et des sommes à porter en réserve, en application de la loi et des statuts, et augmenté du report bénéficiaire.

  Sur ce bénéfice, l'Assemblée générale peut prélever toutes sommes qu'elle juge opportun d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

  Le solde, s'il en existe, est réparti par l'Assemblée générale entre les actionnaires proportionnellement au nombre d'actions leur appartenant.

  En outre, l'Assemblée générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, en indiquant expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. Toutefois, les dividendes sont prélevés par priorité sur les bénéfices de l'exercice.

  Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont, ou deviendraient à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer. L'écart de réévaluation n'est pas distribuable. Il peut être incorporé en tout ou partie au capital social.

  À l'issue de l'approbation des comptes par l'Assemblée générale ordinaire, les pertes, s'il en existe, sont reportées à nouveau pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs, jusqu'à extinction.

  Il peut être distribué, sur décision du Conseil d'Administration, des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice, dans les conditions prévues par la loi.

- Les modalités de mise en paiement des dividendes votés par l'Assemblée générale sont fixées par elle, ou à défaut par le Conseil d'Administration. Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf (9) mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

  L'Assemblée générale peut ouvrir aux actionnaires, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividende mis en distribution, une option entre le paiement en numéraire et le paiement en actions nouvelles de la société dans les conditions fixées par la loi.

  L'Assemblée générale ordinaire peut décider de la distribution de bénéfices ou de réserves par répartition de valeurs mobilières négociables figurant à l'actif de la société, avec obligation pour les actionnaires, s'il y a lieu, de se grouper pour obtenir un nombre entier de valeurs mobilières ainsi réparties.

- Tout Actionnaire Concerné dont la situation propre ou celle de ses associés rend :

  (i) la société redevable du prélèvement (le « **Prélèvement** ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou

  (ii) les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, redevables du prélèvement espagnol (le « **Prélèvement Espagnol** ») visé à l'article 9.3 de la loi 11/2009

  (un « **Actionnaire à Prélèvement** ») sera tenu d'indemniser la société du Prélèvement et/ou du Prélèvement Espagnol dû(s) en conséquence de la distribution par la société ou les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts ou de la Loi du Royaume d'Espagne 27/2014 du 27 novembre 2014 sur l'impôt sur les sociétés, respectivement, dans les conditions de l'article 9.3 ci-dessous.

  Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra fournir à la société sur demande de cette dernière :

  (i) pour les besoins du Prélèvement, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, un avis juridique satisfaisant et sans réserve émanant d'un cabinet d'avocats de réputation internationale et ayant une compétence reconnue en matière de droit fiscal français ou du pays de résidence de l'Actionnaire Concerné attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement, qu'il est bénéficiaire effectif des dividendes et que les distributions mises en paiement à son bénéfice ne rendent pas la société redevable du Prélèvement

  (ii) pour les besoins du Prélèvement Espagnol, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions par les SOCIMI dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, un certificat de résidence fiscale délivré par l'autorité compétente du pays dans lequel l'Actionnaire Concerné déclare être résident et, au plus tard cinq (5) jours ouvrés avant la mise en paiement des distributions, un avis satisfaisant et sans réserve attestant qu'il n'est pas un Actionnaire à Prélèvement Espagnol et que les distributions mises en paiement par les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, ne donnent pas lieu au paiement du Prélèvement Espagnol à raison de leur participation dans la société.

  Dans l'hypothèse où (a) la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou plus d'une ou plusieurs sociétés d'investissements immobiliers cotées visées à l'article 208 C du Code général des impôts (une « **SIIC Fille** ») ou (b) la société détiendrait, directement ou indirectement, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi 11/2009 d'une ou plusieurs sociétés SOCIMI et, où la SIIC Fille ou ladite SOCIMI, du fait de la situation de l'Actionnaire à Prélèvement, aurait acquitté le Prélèvement ou le Prélèvement Espagnol, l'Actionnaire à Prélèvement devra, selon le cas, indemniser la société soit, pour le montant versé à titre d'indemnisation par la société à la SIIC Fille ou à la SOCIMI concernée au titre du paiement du Prélèvement par la SIIC Fille ou du Prélèvement Espagnol par la SOCIMI soit, en l'absence d'indemnisation de la SIIC Fille ou de la SOCIMI par la société, pour un montant égal au Prélèvement acquitté par la SIIC Fille ou au Prélèvement Espagnol acquitté par la SOCIMI concernée, de telle manière que les autres actionnaires de la société ne supportent pas économiquement une part quelconque du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol payé respectivement par l'une quelconque des SIIC ou des SOCIMI dans la chaîne des participations à raison de l'Actionnaire à Prélèvement (l'« **Indemnisation Complémentaire** »). Le montant de l'Indemnisation Complémentaire sera supporté par chacun des Actionnaires à Prélèvement en proportion de leurs droits à dividendes respectifs divisés par les droits à dividendes totaux des Actionnaires à Prélèvement.

La société sera en droit d'effectuer une compensation entre sa créance indemnitaire à l'encontre de tout Actionnaire à Prélèvement, d'une part, et les sommes devant être mises en paiement par la société à son profit, d'autre part. Ainsi, les sommes distribuées par la société devant, au titre de chaque action détenue par ledit Actionnaire à Prélèvement, être mises en paiement en sa faveur en application de la décision de distribution susvisée ou d'un rachat d'actions, seront réduites à concurrence du montant du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol dû par la société ou les SOCIMI au titre de la distribution de ces sommes et/ou de l'Indemnisation Complémentaire.

Le montant de toute indemnisation due par un Actionnaire à Prélèvement sera calculé de telle manière que la société soit placée, après paiement de celle-ci et compte tenu de la fiscalité qui lui serait éventuellement applicable, dans la même situation que si le Prélèvement ou le Prélèvement Espagnol n'avait pas été rendu exigible. En particulier, l'indemnisation devra inclure tout impôt dû par la société au titre de l'indemnisation.

La société et les Actionnaires Concernés coopéreront de bonne foi en sorte de quoi soient prises toutes mesures raisonnables pour limiter le montant du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol dû ou à devoir et de l'indemnisation qui en a résulté ou qui en résulterait.

- Dans l'hypothèse où (i) il se révélerait, postérieurement à une distribution de dividendes, de réserves ou primes, ou de « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts par la société, ou par une SIIC Fille exonérés d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C II du Code général des impôts ou postérieurement à une distribution par une SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, au sens de la loi 27/2014 du Royaume d'Espagne du 27 novembre 2014 sur l'impôt sur les sociétés, qu'un actionnaire était un Actionnaire à Prélèvement à la date de la mise en paiement desdites sommes et où (ii) la société, la SIIC Fille et/ou ladite SOCIMI aurait dû procéder au paiement du Prélèvement ou du Prélèvement Espagnol au titre des sommes ainsi versées, sans que lesdites sommes aient déjà fait l'objet de l'indemnisation prévue à l'article 25.3 ci-dessus, cet Actionnaire à Prélèvement sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation du préjudice subi par cette dernière, une somme égale (a) au Prélèvement qui aurait alors été acquitté par la société au titre de chaque action de la société qu'il détenait au jour de la mise en paiement de la distribution de dividendes, réserves ou prime concernée, (b) à tout préjudice subi par la société résultant du versement du Prélèvement Espagnol par les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société dès lors que ce versement est imputable à l'Actionnaire Concerné et (c) le cas échéant, le montant de l'Indemnisation Complémentaire (l'« **Indemnité** »).

  Le cas échéant, la société sera en droit d'effectuer une compensation, à due concurrence, entre sa créance au titre de l'Indemnité et toutes sommes qui pourraient être mise en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement sans préjudice, le cas échéant, de l'application préalable sur lesdites sommes de la compensation prévue au quatrième alinéa de l'article 25.3 ci-dessus. Dans l'hypothèse où, après réalisation d'une telle compensation, la société resterait créancière de l'Actionnaire à Prélèvement susvisé au titre de l'Indemnité, la société sera en droit d'effectuer à nouveau une compensation, à due concurrence, avec toutes sommes qui pourraient être mises en paiement ultérieurement au profit de cet Actionnaire à Prélèvement jusqu'à l'extinction définitive de ladite créance.

6.2.1.16 Assemblées Générales (article 22 des statuts)

Les Assemblées générales sont convoquées dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, sur simple justification, dans les conditions légales et réglementaires applicables, de son identité et de l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou d'un intermédiaire inscrit pour son compte.

Les Assemblées générales sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, en son absence, par un Vice-Président ou, en l'absence de ce dernier, par un Administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. À défaut, l'Assemblée générale élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux (2) membres présents de l'Assemblée générale qui disposent du plus grand nombre de voix et qui acceptent cette fonction.

Le bureau désigne un secrétaire, lequel peut être choisi en dehors des actionnaires.

Lors de chaque Assemblée générale, il est tenu une feuille de présence dans les conditions prévues par la loi.

Les copies ou extraits des procès-verbaux de l'Assemblée générale sont valablement certifiés par le Président du Conseil d'Administration, par un Administrateur ou par le secrétaire de l'Assemblée générale.

Les Assemblées générales ordinaires et extraordinaires, statuant dans les conditions de quorum et de majorité prévues par les dispositions qui les régissent respectivement, exercent les pouvoirs qui leur sont attribués par la loi.

Les actionnaires peuvent voter par correspondance ou donner pouvoir en exprimant leur vote ou en adressant leur pouvoir par tous moyens dans les conditions légales et réglementaires en vigueur. Notamment, les actionnaires peuvent transmettre à la société des formulaires de procuration et de vote par correspondance par télétransmission ou par voie électronique avant la tenue de l'Assemblée générale dans les conditions prévues par la loi. Lorsqu'il y est fait recours, la signature électronique des formulaires de procuration et de vote par correspondance peut prendre la forme d'un procédé répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1316-4 du Code civil.

Sur décision du Conseil d'Administration, les actionnaires peuvent participer à l'Assemblée générale par voie de visioconférence ou voter par tous moyens de télécommunication et télétransmission y compris Internet, dans les conditions prévues par la réglementation applicable au moment de son utilisation. Cette décision est communiquée dans l'avis de réunion publié au Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO).

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'Assemblée générale par voie de visioconférence ou par tous moyens de télécommunication et télétransmission, y compris Internet, permettant l'identification des actionnaires dans les conditions prévues par la loi et les règlements.

6.2.1.17 Franchissement de seuils statutaires (article 8 des statuts)

- Outre l'obligation légale d'informer la société de la détention de certaines fractions du capital et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, venant à détenir ou cessant de détenir, directement ou indirectement, une fraction du capital ou des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la société, égale ou supérieure à un pour cent (1%) du capital et 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 ou séparément au moins un pour cent (1%) du capital social ou des droits de vote de la société.

  (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) qui détient indirectement, par l'intermédiaire de la société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « **SOCIMI** ») au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009 (la « **Loi 11-2009** »)

  (ensemble un « **Actionnaire Concerné** »)

  devra impérativement inscrire l'intégralité des actions de la société dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la société dont elles sont propriétaires au nominatif. Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce plafonnés, lors de l'Assemblée générale concernée, au nombre d'actions inscrites sous la forme nominative à cette date. L'Actionnaire Concerné susvisé retrouvera l'intégralité des droits de vote attachés aux actions de la société qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, lors de la plus prochaine Assemblée générale, sous réserve de la régularisation de sa situation par inscription de l'intégralité des actions qu'il détient, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette Assemblée générale.

- Pour la détermination des seuils en capital et en droits de vote dont le franchissement est à déclarer au titre du présent article 8, il est fait application des cas d'assimilation et modalités de calcul prévus aux articles L. 233-7 et L. 233-9 du Code de commerce et des dispositions des articles 223-11 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

6.2.2 Renseignements de caractère général concernant le capital

6.2.2.1 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 ou un tiers désigné par celle-ci 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.

6.2.2.2 Cession des actions (article 9 des statuts)

Les actions sont librement négociables.

6.2.2.3 Droits et obligations attachés aux actions (article 10 des statuts)

Chaque action donne droit, dans la propriété de l'actif social, dans le partage des bénéfices et dans le boni de liquidation à une quotité proportionnelle au nombre des actions existantes.

Les actionnaires ne répondent des dettes sociales que dans la limite de leur apport, soit à concurrence de la valeur nominale des actions qu'ils possèdent.

Chaque actionnaire a autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions des Assemblées générales.

Chaque fois qu'il sera nécessaire de détenir plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, en cas d'échange, de regroupement ou d'attribution d'actions, ou en cas d'augmentation ou de réduction de capital, de fusion ou autres opérations sociales, les propriétaires d'actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne peuvent exercer ces droits qu'à la condition de faire leur affaire personnelle du groupement et éventuellement de l'achat ou de la vente des actions ou des droits d'attribution nécessaires.

Les actions étant indivisibles à l'égard de la société, celle-ci ne reconnaît qu'un propriétaire pour chaque action. Les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par une seule personne. Le droit de vote attaché à l'action appartient à l'usufruitier dans les Assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les Assemblées générales extraordinaires.

6.2.2.4 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 et autorisations 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. Elles sont présentées dans le rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions au paragraphe 5.2.2.1.

6.3 Actionnariat

Covivio compte parmi ses actionnaires significatifs les groupes Delfin, Crédit Agricole Assurances, les Assurances du Crédit Mutuel et Covéa.

6.3.1 Information sur le capital

Au 1er janvier 2024, le capital statutaire de Covivio, entièrement souscrit et libéré, s'élevait à 303 019 167 €, divisé en 101 006 389 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 2024, le capital statutaire de Covivio s'élève à 334 870 404 €, composé de 111 623 468 actions d'une seule catégorie ayant une valeur nominale de 3 €, chacune entièrement libérée.

6.3.2 Titres donnant accès au capital

À l'exception des actions gratuites présentées ci-dessous, il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la société.

Le nombre d'actions pouvant être issues des plans d'attribution gratuite d'actions mis en place par la société s'élève à 617 273 à la clôture de l'exercice.

Conformément aux décisions du Directeur Général prises sur délégation du Conseil d'Administration, et sous réserve de satisfaire la condition de présence et, le cas échéant, les conditions de performance auxquelles certains attributaires sont soumis, l'attribution définitive de ces actions sera effectuée au moyen d'actions autodétenues par la société.

Les informations relatives aux attributions gratuites d'actions sont présentées ci-après au paragraphe 6.3.9.2 du présent chapitre.

6.3.3 Répartition du capital et des droits de vote

Aux termes des dispositions de l'article 10 des statuts modifié par l'Assemblée générale du 17 avril 2015, chaque actionnaire continue de disposer d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L. 22-10-46 du Code de commerce. Toutefois, le nombre de droits de vote exerçables en Assemblée générale est ajusté pour tenir compte des actions autodétenues par la société qui en sont privées.

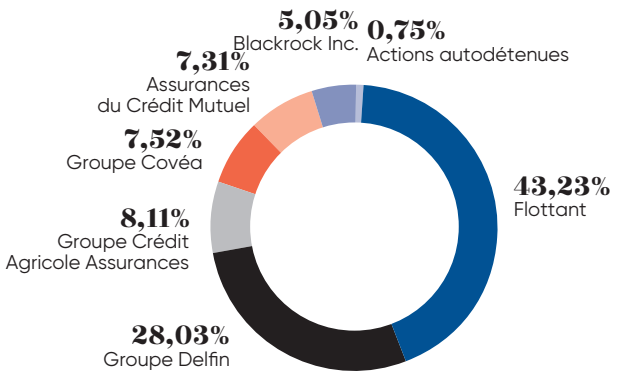
À la connaissance de la société, la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices, entre les actionnaires ou groupe d'actionnaires qui possèdent ou sont susceptibles de posséder, compte tenu des actions et des droits de vote qui y sont assimilés en application de l'article L. 233-9 du Code de commerce, 5% ou plus du capital ou des droits de vote, est la suivante.

	31/12/2024				31/12/2023				31/12/2022			
	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	48 257 472	43,23	43,23	43,56	41 325 372	40,92	40,92	41,27	38 897 127	41,04	41,04	41,46
Groupe Delfin (3)	31 283 062	28,03	28,03	28,24	27 918 616	27,64	27,64	27,87	25 765 290	27,18	27,18	27,46
Groupe Crédit Agricole Assurances	9 055 247	8,11	8,11	8,17	8 343 810	8,26	8,26	8,33	7 750 975	8,18	8,18	8,26
Groupe Covéa	8 394 824	7,52	7,52	7,58	7 365 314	7,29	7,29	7,35	6 797 240	7,17	7,17	7,24
Assurances du Crédit Mutuel	8 165 592	7,31	7,31	7,37	8 165 592	8,08	8,08	8,15	8 114 538	8,56	8,56	8,65
Blackrock Inc.	5 634 196	5,05	5,05	5,08	7 043 176	6,97	6,97	7,03	6 499 857	6,86	6,86	6,93
Actions autodétenues	833 075	0,75	0,75	/	844 509	0,84	0,84	/	961 069	1,01	1,01	/
Total	111 623 468	100%	100%	100%	101 006 389	100%	100%	100%	94 786 096	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 S.à.r.l. est une holding qui appartient à la famille Del Vecchio. Delfin S.à.r.l. a une activité principalement financière et détient des participations et le contrôle des sociétés Aterno et DFR Investment, actionnaires de Covivio.



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 2024, Covivio détient directement, hors contrat de liquidité (100 862), 732 213 de ses propres actions. La description des programmes de rachat d'actions mis en œuvre au cours de l'exercice figure au paragraphe 6.3.8.

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 18 000 particuliers et 1 486 institutions financières.

6.3.4 Déclarations de franchissement de seuils

Au cours de l'exercice 2024, la société a été informée des franchissements de seuils légaux et/ou 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				
Amundi	30 janvier 2024	/	1%	/	/	1 024 611	1 024 611	1,01	1,01
Amundi	5 février 2024	/	/	/	1%	975 946	975 946	0,96	0,96
BlackRock Inc.	29 février 2024	/	7%	/	/	7 116 411	7 116 411	7,05	7,05
BlackRock Inc.	12 mars 2024	/	/	/	7%	6 990 113	6 990 113	6,92	6,92
BlackRock Inc.	15 mars 2024	/	/	/	6%	5 634 196	5 634 196	5,58	5,58
Amundi	19 mars 2024	/	1%	/	/	1 115 730	1 115 730	1,10	1,10
Ameriprise Financial Group	15 avril 2024	/	1%	/	/	1 090 168	1 090 168	1,079	1,079
Ameriprise Financial Group	18 avril 2024	/	/	/	1%	795 212	795 212	0,787	0,787
ACM Vie	19 avril 2024	/	/	/	8%	8 165 592	8 165 592	7,80	7,80
Generali Vie	19 avril 2024	/	2%	/	/	3 132 819	3 132 819	2,99	2,99
Groupe Generali	19 avril 2024	/	3%	/	/	4 082 319	4 082 319	3,89	3,89
DFR Investment S.à.r.l.	19 avril 2024	/	/	/	12%	12 183 224	12 183 224	11,62	11,62
Delfin S.à.r.l.	19 avril 2024	/	/	/	27%	27 918 616	27 918 616	26,63	26,63
Groupe Crédit Agricole Assurances	19 avril 2024	/	/	/	8%	8 343 810	8 343 810	7,96	7,96
Delfin S.à.r.l.	27 mai 2024	/	27%	/	/	30 304 820	30 304 820	27,19	27,19
Groupe Crédit Agricole Assurances	27 mai 2024	/	8%	/	/	9 055 247	9 055 247	8,12	8,12
BNP Paribas Asset Management Holding (1)	13 juin 2024	/	/	/	1%	1 112 147	1 111 975	0,9978	0,9976
DFR Investment S.à.r.l.	13 septembre 2024	/	12%	/	/	13 441 547	13 441 547	12,04	12,04
Groupe Generali	22 octobre 2024	/	/	/	3%	3 337 231	3 337 231	2,99	2,99
Delfin S.à.r.l.	24 octobre 2024	/	28%	/	/	31 262 697	31 262 697	28,01	28,01
Ameriprise Financial Group	28 octobre 2024	/	1%	/	/	1 151 208	1 151 208	1,031	1,031
Axa Investment Managers S.A.(2)	29 novembre 2024	/	1%	/	/	1 116 898	1 116 898	1,00	1,00
MAAF Vie	11 décembre 2024	/	1%	/	/	1 230 238	1 230 238	1,10	1,10

(1) Déclaration unique pour le compte des entités qu'elle contrôle au sens de l'article 233-3 du Code de commerce et dont les OPCVM ou mandat leur délèguent l'exercice des droits de vote, à l'exception de BNPP AM Argentina, TEB Asset Management et BNPP AM India.

(2) Dans le cadre des activités de gestion de portefeuille de ses filiales AXA Investment Managers Paris S.A. AXA Investment Managers UK LImited et AXA Real Estate Investment Managers SGP S.A.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, la société a été informée des franchissements de seuils légaux et/ou 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				
Groupe Generali	31 janvier 2025	/	/	/	2%	2 182 051	2 182 051	1,95	1,95

6.3.5 Déclarations d'intention

Aucune déclaration d'intention n'a été effectuée au cours de l'exercice 2024.

6.3.6 Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Le capital social de la société a évolué de la façon suivante au cours des cinq derniers exercices :

	31 décembre 2020	31 décembre 2021	31 décembre 2022	31 décembre 2023	31 décembre 2024
Capital social	283 632 696 €	283 946 073 €	284 358 288 €	303 019 167 €	334 870 404
Nombre d'actions	94 544 232	94 648 691	94 786 096	101 006 389	111 623 468

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 €)
17 février 2020	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	37 923	/	87 257 829	261 773 487
24 avril 2020	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	45 000	/	87 302 829	261 908 487
20 mai 2020	Augmentation de capital à la suite du paiement du dividende en actions	7 185 223	321 897 990,40	94 488 052	283 464 156
20 novembre 2020	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	56 180	/	94 544 232	283 632 696
12 février 2021	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	10 523	/	94 554 755	283 664 265
17 février 2021	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	24 726	/	94 579 481	283 738 443
19 novembre 2021	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	69 210	/	94 648 691	283 946 073
11 février 2022	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	51 052	/	94 699 743	284 099 229
18 février 2022	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	25 123	/	94 724 866	284 174 598
18 novembre 2022	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	60 830	/	94 785 696	284 357 088
9 décembre 2022	Augmentation de capital à la suite de l'attribution définitive d'actions gratuites	400	/	94 786 096	284 358 288
1er juin 2023	Augmentation de capital à la suite du paiement du dividende en actions	6 220 293	260 443 667,91	101 006 389	303 019 167
19 avril 2024	Augmentation de capital en rémunération d'apports en nature consentis par les entités du groupe Generali à la société	3 818 084	264 434 116,00	104 824 473	314 473 419
27 mai 2024	Augmentation de capital à la suite du paiement du dividende en actions	6 638 915	236 411 763,15	111 463 388	334 390 164
25 juin 2024	Augmentation de capital en rémunération de titres apportés à l'offre publique d'échange initiée par la société sur les titres de Covivio Hotels	160 080	11 086 761,60	111 623 468	334 870 404

6.3.7 Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, l'état de la participation des salariés au capital social de la société au dernier jour de l'exercice 2024, représentant 834 727 actions Covivio, soit 0,75% du capital.

6.3.8 Informations relatives au programme de rachat d'actions

Au cours de l'année 2024, Covivio a procédé à l'acquisition et à la cession de ses propres actions dans le cadre de ses programmes de rachat d'actions au titre de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale du 20 avril 2023 puis celle conférée par l'Assemblée générale du 17 avril 2024.

Le programme de rachat d'actions en cours, 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 85 € par action (hors frais d'acquisition)
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à 500 000 000 €
- 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 :
  - la 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
  - l'attribution aux salariés et aux mandataires sociaux de la société et/ou des sociétés de son groupe
  - la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions
  - la conservation et remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
  - l'annulation d'actions
  - l'utilisation dans le cadre de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'AMF ou tout autre objectif permettant de bénéficier de la présomption de légitimité.

La dernière autorisation a mis fin au précédent programme de rachat d'actions, dont le bilan fait état au 17 avril 2024 de 775 667 actions autodétenues par la société, dont :

- 103 779 actions issues du contrat de liquidité transféré à compter du 23 octobre 2023 à la société BNP Paribas Financial Markets (anciennement dénommée BNP Paribas Arbitrage)
- 671 888 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/ou des sociétés de son groupe 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 de l'UES Covivio.

Le nouveau programme de rachat d'actions a été mis en œuvre par décision du Conseil d'Administration en date du 17 avril 2024.

Les conditions de mise en œuvre de ce programme de rachat d'actions ont fait l'objet d'un descriptif de programme de rachat d'actions publié sur le site Internet de la société le 17 avril 2024.

Les mouvements sur les actions propres présentés par type d'objectifs poursuivis par la société ont été les suivants au cours de l'exercice 2024 :

	Mouvements sur la période							
(En nombre d'actions)	Acquisition	Vente	Transfert	Réaffectation	Annulation	Situation au 31/12/2024	Fraction du capital au 31/12/2024	Valeur nominale au 31/12/2024 (en €)
Contrat de liquidité	593 196	595 835	-	-	-	100 862	0,09%	302 586
Couverture de plan d'actionnariat salarié	200 000	-	208 795 *	-	-	732 213	0,66%	2 196 639
ACTIONS DÉTENUES PAR LA SOCIÉTÉ						**833 075**	**0,75%**	**2 499 225**

* Transfert consécutif à :
- l'attribution définitive d'actions gratuites et de performance au bénéfice des salariés et des mandataires sociaux de Covivio et des sociétés de son groupe
- attribution d'actions aux salariés de l'UES Covivio au titre du placement de l'intéressement 2023, majoré de l'abondement, en actions.

Les acquisitions et ventes d'actions effectuées au cours de l'exercice 2024 s'établissent comme suit :

	Acquisition		Vente	
Programme de rachat d'actions	Nombre d'actions	Prix moyen par action (en €)	Nombre d'actions	Prix moyen par action (en €)
Assemblée générale du 20 avril 2023	180 520	44,60	178 992	45,38
Assemblée générale du 17 avril 2024	612 676	49,48	416 843	47,84
TOTAL	**793 196**	**48,37**	**595 835**	**47,10**

Au 31 décembre 2024, Covivio détient 833 075 actions propres représentant 0,75% du capital, évaluées au cours d'achat à 47 575 647,22 € (soit 57,11 € par action) et représentant une valeur nominale de 2 499 225 €.

La société n'a pas utilisé de produits dérivés dans le cadre de ces programmes de rachat d'actions durant l'exercice 2024.

Au titre de l'exercice 2024, les frais de négociation se sont élevés à 38 853 € HT.

L'autorisation ayant été consentie par l'Assemblée générale du 17 avril 2024 pour une durée de dix-huit mois, un nouveau programme de rachat d'actions sera soumis à l'Assemblée générale du 17 avril 2025.

6.3.9 Options de souscription ou d'achat d'actions et attributions gratuites d'actions

6.3.9.1 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.

6.3.9.2 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 2024, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, et en vertu de la délégation de compétence conférée par l'Assemblée générale du 21 avril 2022, a procédé à l'attribution gratuite de 196 148 actions ci-après détaillées, représentant 0,18% du capital au 31 décembre 2024 :

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	France	Italie	Allemagne	France	Italie	Allemagne
15 février 2024	80 643	Mandataires sociaux et dirigeants du groupe Covivio	13,82 € (1)	25,47 € (2)		3 ans			/		
21 novembre 2024	9 120	Salariés du groupe Covivio (plan collectif)	29,00 € (2)	N/A		3 ans	N/A		/	N/A	
	87 885	Salariés du groupe Covivio (plan discrétionnaire)	29,00 € (2)			3 ans			/		
	18 500	Salariés du groupe Covivio (plan de rétention			13,11 € (1)			4 ans	/		

(1) Attributions soumises à des conditions de performance.

(2) Attributions non soumises à des conditions de performance.

Les attributaires ne sont soumis à aucune obligation de conservation, hormis les dirigeants mandataires sociaux exécutifs de Covivio, qui ont obligation de détenir 50% des actions de performance pendant toute la durée de leur 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.

Les attributions gratuites d'actions consenties en 2024 à l'égard des dirigeants mandataires sociaux exécutifs de la société sont présentées au paragraphe 5.3.4.2.1 du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise.

Les critères d'attribution gratuite d'actions au profit des membres du personnel du groupe Covivio sont liés à une condition de présence et, s'agissant plus particulièrement des plans discrétionnaires, 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 19 février 2025 à l'attribution gratuite de 77 890 actions.

Au cours de l'exercice 2024, 157 175 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 2024		
		Attributaires Français / Espagnols	Attributaires Italiens	Attributaires Allemands
13 février 2024	13 février 2020	7 426	4 665	10 447
19 février 2024	17 février 2021	41 342	2 750	2 500
25 novembre 2024	25 novembre 2021	47 880	9 000	19 665
16 décembre 2024	16 décembre 2020	7 000	/	4 500

Postérieurement à la clôture de l'exercice, 50 753 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 2025		
		Attributaires Français/ Espagnols	Attributaires Italiens	Attributaires Allemands
24 février 2025	22 février 2022	43 253	4 500	3 000

L'historique des attributions gratuites d'actions au cours des cinq derniers exercices est présenté au paragraphe 5.3.4.2.1.2 du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise.

6.3.9.3 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 2024.

6.4 Bourse – Dividende

6.4.1 Fiche signalétique

CAPITALISATION
au 31/12/2024
5 443 M€

NOMBRE D'ACTIONS COTÉES
au 31/12/2024
111 623 468

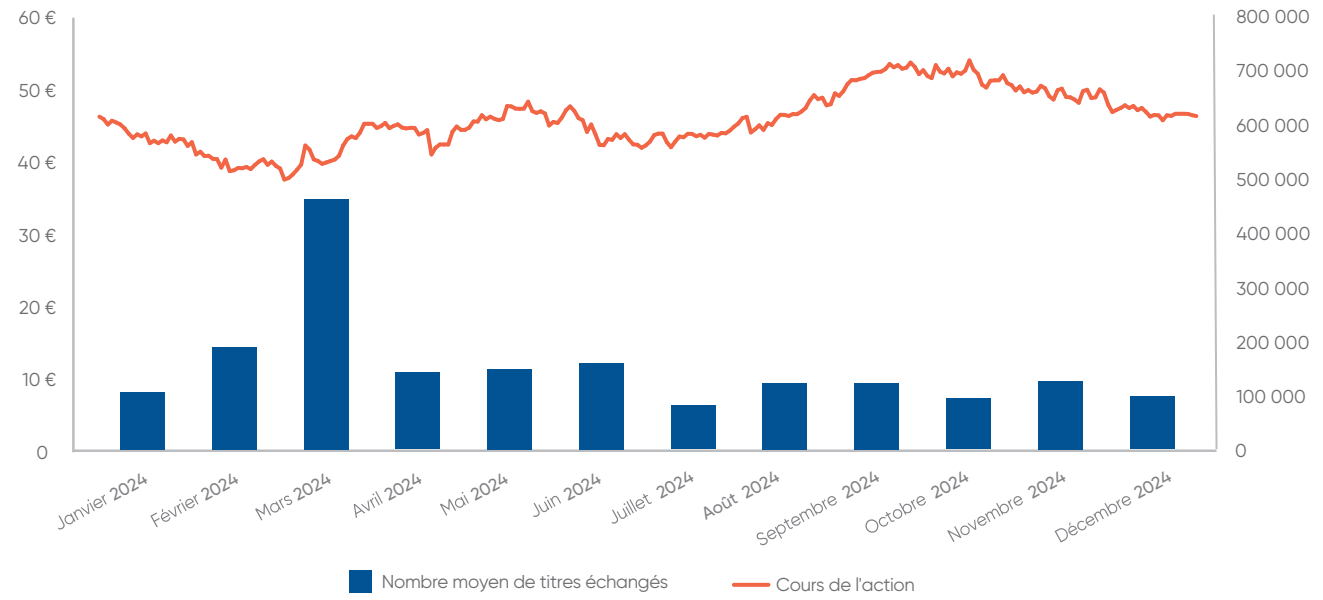
Fiche action - Euronext Paris

- Code ISIN : FR0000064578
- Code mnémonique : COV
- Place de cotation : Euronext Paris
- Marché : Valeurs locales - Compartiment A (Large Cap) - SRD
- Secteur d'activité : *Real Estate Investment Trusts*
- SRD : éligible
- Indice : S.I.I.C FRANCE, SBF 120, CAC MID100, EPRA Europe, MSCI, Euronext IEIF, GPR 250, FTSE4 Good, CAC SBT 1.5°C, DJSI World, Euronext Vigeo, Euronext® CDP Environment France EW
- Notation Standard and Poor's : BBB+, perspective stable

6.4.2 Cours de bourse au 31 décembre 2024

Le dernier cours de l'action Covivio à la clôture de l'exercice 2024 s'établit à 48,76 €, portant la capitalisation boursière à 5,4 Md€. En 2024, le titre Covivio a connu une hausse de +0,2% et une hausse de +7,8% avec le dividende réinvesti.

Évolution du cours de bourse de l'action Covivio et du nombre moyen de titres échangés au cours de l'exercice



6.4.3 Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices

Au titre des cinq derniers exercices, les dividendes distribués et l'abattement correspondant ont été les suivants :

Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40% (1)	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40%
2020	Courant	3,60 €	0,6681 €	2,9319 €
2021	Courant	3,75 €	0,9761 €	2,7739 €
2022	Courant	3,75 €	1,2939 €	2,4561 €
2023	Courant	3,30 €	1,0121 €	2,2879 €
2024 (2)	Courant	3,50 €	1,7827 €	1,7173 €

(1) En cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu (fiscalité applicable aux résidents fiscaux français).

(2) Dividende proposé à l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2025.

6.4.4 Politique de distribution de dividende

Covivio proposera à l'Assemblée générale du 17 avril 2025 le paiement d'un dividende de 3,50 € par action au titre de l'exercice 2024, en augmentation de +6% par rapport à l'exercice 2023, synonyme d'un taux de distribution de 78% (dividende/ EPRA Earnings).

La politique de distribution de la société a bien entendu pris en compte les dispositions prévues par la réglementation fiscale des sociétés d'investissement immobilier cotées mentionnée au paragraphe 6.2.1.11.

6.4.5 Affectation du résultat de l'exercice

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 17 avril 2025, sur proposition du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 82 244 821,20 €, augmenté du report à nouveau bénéficiaire d'un montant de 2 561 351,10 €, porte le bénéfice distribuable à un montant de 84 806 172,30 € :

- d'affecter le bénéfice distribuable d'un montant de 84 806 172,30 € à la distribution d'un dividende
- de procéder également à la distribution d'une somme de 305 875 965,70 € prélevée sur :
  - **(i)** le compte « Prime de fusion », à hauteur de 192 714 555,65 €, qui sera ainsi ramené de 192 714 555,65 € à 0 €
  - **(ii)** le compte « Prime d'apport », à hauteur de 113 161 410,05 €, qui sera ainsi ramené de 568 906 779,20 € à 455 745 369,15 €.

Ainsi chaque action recevra un dividende de 3,50 €.

Le dividende sera mis en paiement le 5 mai 2025.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 19 février 2025, soit 111 623 468 actions, et sous réserve de l'application éventuelle des dispositions de l'article 25.3 des statuts de la société aux Actionnaires à Prélèvement, il sera ainsi attribué un dividende total de 390 682 138 €.

La partie de ce dividende prélevée sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés et attribuée à des personnes physiques imposables à l'impôt sur le revenu en France 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. Conformément à l'article 158 3, 3° b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas 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 78 525 031,17 €.

Le dividende prélevé sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés s'élève à 198 995 696,78 €.

Le solde du dividende prélevé à hauteur de 113 161 410,05 € sur le compte « Prime d'apport » est considéré comme un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112-1° du Code général des impôts.

Il sera également proposé à l'Assemblée générale de :

- décider que 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 »
- de conférer 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, en considération du nombre d'actions détenues par la société à la date d'arrêté des positions (incluse), le montant global du dividende et, en conséquence, le montant qui sera affecté au compte « Report à nouveau ».

6.5 Administration et direction

6.5.1 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.

6.5.1.1 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.

6.5.1.2 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 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.

6.5.1.3 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.

6.5.1.4 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. 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.

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.

6.5.1.5 Rémunérations des Administrateurs (article 17 des statuts)

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.

Le Conseil d'Administration peut allouer une rémunération exceptionnelle aux Administrateurs exerçant des missions ou mandats à titre exceptionnel.

6.5.1.6 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.

6.5.1.7 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 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.

Les Censeurs sont soumis aux obligations, notamment en termes de confidentialité, prévues par le Conseil d'Administration dans son Règlement Intérieur.

6.5.2 Direction Générale

6.5.2.1 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.

6.5.2.2 Directeur Général (article 19.1 des statuts)

Lorsque la Direction Générale de la société est assumée par le résident du Conseil d'Administration, les dispositions ci-après relatives au Directeur Général lui sont alors applicables en complément des dispositions propres à son rôle de Président du Conseil d'Administration.

Lorsque le Conseil d'Administration choisit la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, il procède à la nomination du Directeur Général, fixe la durée de son mandat, détermine sa rémunération et, le cas échéant, les limitations de ses pouvoirs.

Le Directeur Général est rééligible.

La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Directeur Général, dissociées des fonctions de Président, est fixée à soixante-sept ans. Quelle que soit la durée pour lequel il a été conféré, le mandat du Directeur Général prendra fin au plus tard à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire appelée à approuver les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle le Directeur Général a atteint l'âge de soixante-sept ans.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi et les présents statuts attribuent expressément aux Assemblées Générales et au Conseil d'Administration.

Le Directeur Général représente la société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

6.5.2.3 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.

6.6 Informations relatives à la société et à ses participations

S'agissant des principales filiales et participations, leur activité principale est présentée au pagraphe 1.3 du document d'enregistrement universel.

6.6.1 Organisation du groupe

La société Covivio est un investisseur dans le secteur des bureaux en France, en Italie et en Allemagne, avec des participations dans des sociétés dédiées à l'immobilier tertiaire et résidentiel :

- des participations dans l'immobilier tertiaire au travers de la société Covivio Hotels (SIIC), détentrice d'hôtels en murs et fonds en France, Allemagne, Italie, Luxembourg, Royaume-Uni, Pays-Bas, Belgique, Portugal, Espagne, Irlande, Pologne, République Tchèque et Hongrie
- une participation dans l'immobilier résidentiel en Allemagne au travers de la société Covivio Immobilien SE (société européenne non cotée)

Le groupe consolidé par Covivio est ainsi constitué au 31 décembre 2024 de 454 sociétés distinctes dont 105 sociétés dans le secteur des Bureaux, 196 sociétés dans les Hôtels en Europe, 142 sociétés dans le secteur résidentiel, 10 sociétés de services, et une société dans les parcs de stationnements.

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 :

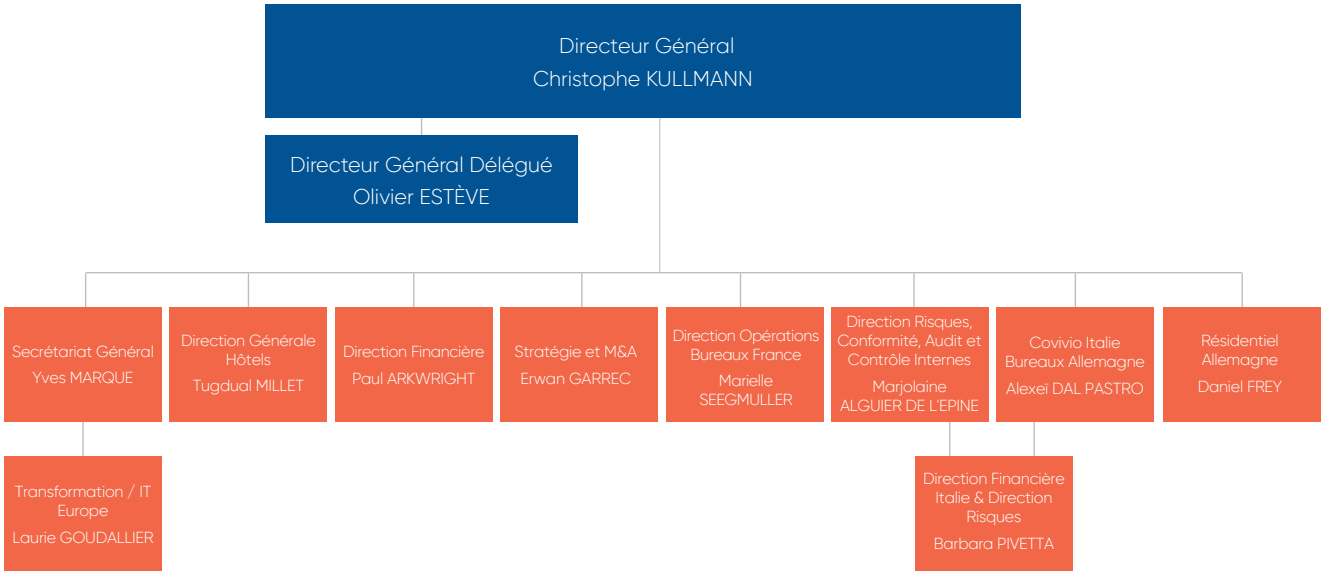
- des missions d'*Asset Management* : cette fonction est centrée sur la stratégie immobilière à adopter sur les actifs détenus (cession, rénovations, gestion financière, etc.). Actif par actif, elle consiste à créer de la valeur pour répondre aux attentes des sociétés du groupe en optimisant le couple « 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, gestion des services, etc.). Le *Property Management* nécessite des compétences étendues en matière de gestion des baux, de gestion des charges, de gestion technique, de gestion de la relation clients, 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 ainsi que de personnel présent dans des délégations régionales. Le *Property Management* des logements résiduels de la société Foncière Développement Logements était externalisé auprès de la société Quadral Property jusqu'à la réalisation de la fusion-absorption de Foncière Développement Logements par Covivio, le 30 septembre 2022.

Les contrats de prestations sont des contrats simples et non des contrats exclusifs.

La spécialisation par nature d'actifs des différentes sociétés produits du groupe Covivio ainsi que les procédures mises en place, permettent 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.



6.6.2 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 dans l'annexe aux comptes individuels au paragraphe 4.5.1.3 du document d'enregistrement universel.

6.6.3 Résultats des filiales et participations

Le tableau des résultats des filiales et participations est présenté dans l'annexe aux comptes individuels au paragraphe 4.5.6.6 du document d'enregistrement universel.

6.6.4 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 l'annexe aux comptes individuels au paragraphe 4.5.6.9 du document d'enregistrement universel.

6.6.5 Informations sur les participations croisées

Néant.

6.6.6 Faits exceptionnels et litiges

Le groupe peut être impliqué dans des procédures judiciaires ou administratives et est susceptible de faire l'objet de proposition de rectification par l'Administration fiscale.

À la connaissance de la société, il n'existe pas à ce jour, à l'exception des principales procédures en cours exposées aux paragraphes 4.2.2.7.2 et 4.2.5.15 de la partie 4 du document d'enregistrement universel, 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.

6.6.7 Notations

L'agence S&P a confirmé en mai 2024 la notation financière de Covivio à BBB+ perspective stable.

6.7 Contrats importants

Au cours des deux derniers exercices :

- aucun contrat important n'a été conclu par l'émetteur ou tout autre membre du groupe
- aucun contrat n'a été souscrit par un membre quelconque du groupe contenant des dispositions conférant à un membre quelconque du groupe une obligation ou un droit important pour l'ensemble du groupe.

autres que ceux conclus dans le cadre normal des activités, et à l'exception des contrats financiers en cours au 31 décembre 2024 et présentés ci-dessous.

		Code ISIN	Date d'émission	Montant nominal initial	Date d'échéance	Taux	Encours à fin 2024
Covivio	***Green bonds***	FR0013170834	20 mai 2016	500 M€	20 mai 2026	1,875%	500 M€
		FR0013262698	21 juin 2017	500 M€	21 juin 2027	1,500%	595 M€
		XS1772457633	20 février 2018	300 M€	20 février 2028	2,375%	300 M€
		FR0013447232	17 septembre 2019	500 M€	17 septembre 2031	1,125%	599 M€
		FR0013519279	23 juin 2020	500 M€	23 juin 2030	1,625%	599 M€
		FR001400MDV4	5 décembre 2023	500 M€	5 juin 2032	4,625%	500 M€
	Placement privé *Green* *	FR0014001LV5	20 janvier 2021	100 M€	20 janvier 2033	0,875%	100 M€
	Programme EMTN (*Euro Medium Term notes*)	Programme EMTN d'émissions obligataires couvrant la société et Covivio Hotels, en qualité de second émetteur, d'un montant global de 6 Md€, dont 4 Md€ alloués à Covivio.					
Covivio Hotels	**Émissions obligataires**	FR0013367422	24 septembre 2018	350 M€	24 septembre 2025	1,875%	350 M€
		FR0014004QI5	27 juillet 2021	500 M€	27 juillet 2029	1,000%	599 M€
		FR001400Q7X2	23 mai 2024	500 M€	23 mai 2033	4,125%	500 M€

* Placement privé réalisé dans le cadre du programme EMTN.

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes comptables aux paragraphes 4.2.5.12 et 4.5.3.5.1 du document d'enregistrement universel.

6.8 Responsable du document d'enregistrement universel

6.8.1 Responsable du document d'enregistrement universel

Christophe Kullmann

Directeur Général

6.8.2 Attestation du responsable du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel

J'atteste, que les informations contenues dans le présent document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés sont établis conformément au corps de normes comptables applicable et donnent une image fidèle et honnête des éléments d'actif et de passif, de la situation financière et des profits ou pertes de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion du Groupe (dont une table de concordance figure en section 7.3 - pages 639 à 641) présente un tableau fidèle de l'évolution et des résultats de l'entreprise et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés et qu'il a été établi conformément aux normes d'information en matière de durabilité applicables.

Fait à Paris, le 19 mars 2025

Monsieur Christophe Kullmann
Directeur Général de Covivio

6.8.3 Responsable de l'information

Vladimir Minot
Directeur Communication financière et Relations Investisseurs
Adresse : 10, rue de Madrid – 75008 Paris
Téléphone : + 33 1 58 97 51 94
e-mail : vladimir.minot@covivio.fr
Site Internet : www.covivio.eu

6.8.3.1 Calendrier prévisionnel des communications financières

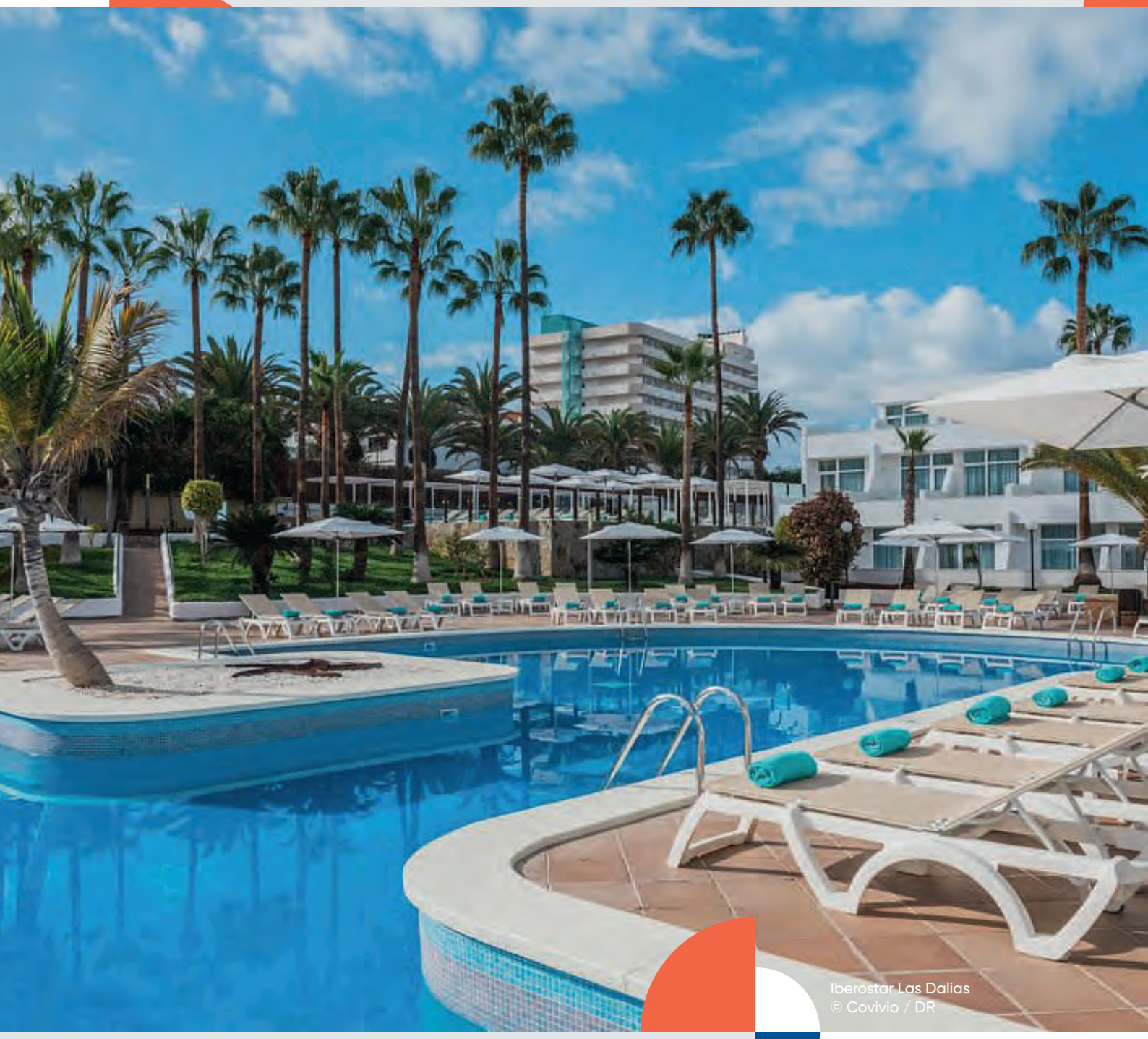
	Date	Période de fenêtres négatives *
Publication du chiffre d'affaires du 1er trimestre 2025	16 avril 2025	1er avril 2025 au 16 avril 2025 inclus
Publication des résultats semestriels 2025	21 juillet 2025	21 juin 2025 au 21 juillet 2025 inclus
Publication du chiffre d'affaires du 3e trimestre 2025	22 octobre 2025	7 octobre 2025 au 22 octobre 2025 inclus

* Correspond au délai au cours duquel les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes et les initiés de Covivio doivent s'abstenir de toute opération sur les titres de la société.

6.8.3.2 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 et conformément aux annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019, 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 2023 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant aux pages 287 à 401 du document d'enregistrement universel de l'exercice 2023 déposé auprès de l'AMF en date du 19 mars 2024 sous le numéro D.24-0137
- les comptes consolidés et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant aux pages 275 à 387 du document d'enregistrement universel de l'exercice 2022 déposé auprès de l'AMF en date du 16 mars 2023 sous le numéro D.23-0101



Iberostar Las Dalias
© Covivio / DR

7

Tables de concordance

7.1 Table de concordance du document d'enregistrement universel 636

7.2 Table de concordance avec le rapport financier annuel 638

7.3 Table de concordance avec le rapport de gestion 639

7.1 Table de concordance du document d'enregistrement universel

(en application des rubriques des annexes 1 et 2 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission européenne du 14 mars 2019)

1.	**Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente**		
1.1.	Personnes responsables des informations	6.8.1 , 6.8.3	633
1.2.	Déclarations des personnes responsables	6.8.2	633
1.3.	Déclarations ou rapports d'expert	1.7.3	67
1.4.	Information provenant de tiers	N/A	
2.	**Contrôleurs légaux des comptes**		
2.1.	Noms et adresses	5.9	606
2.2.	Démissions/non renouvellements	N/A	
2.3.	Rémunérations	4.2.7.5	401
3.	**Facteurs de risque**		
3.1.	Risques relatifs à l'activité et à la stratégie de Covivio	2.1.1 - 2.1.2	80 ; 83
3.2.	Risques financiers	2.1.2 , 4.2.2	83 , 345
3.3.	Risques juridiques, fiscaux et réglementaires	2.1.2	83
3.4.	Risques liés aux réglementations spécifiques	2.1.2	83
3.5.	Risques environnementaux	2.1.3	96
3.6.	Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées	2.1.2	83
4.	**Informations concernant l'émetteur**		
4.1.	Histoire et évolution de la société	6.1.1	610
4.1.1.	Raison et nom de la société	6.2.1	614
4.1.2.	Lieu et n° d'enregistrement de la société	6.2.1.4	614
4.1.3.	Date de constitution et durée de vie de la société	6.2.1.9	614
4.1.4.	Siège social et forme juridique de la société	6.2.1.2 , 6.2.1.3	614
4.1.5.	Développements de l'activité de la société	1.1 , 4.2.5	10 , 363
4.2.	Investissements	1.2 , 1.2.6 , 1.2.7	18 , 22 , 22
4.2.1.	Principaux investissements réalisés durant l'exercice	1.2.6 , 1.2.7	22 , 22
4.2.2.	Principaux investissements en cours	1.2.6 , 1.2.7	22 , 22
5.	**Aperçu des activités**		
5.1.	Principales activités	1.2	18
5.2.	Principaux marchés	1.3	25
5.3.	Événements significatifs pour le développement de l'activité		2
5.4.	Stratégie et objectifs		2
5.5.	Dépendance éventuelle (Brevets/Licences/Contrats industriels et commerciaux)	N/A	
5.6.	Position concurrentielle	N/A	
5.7.	Investissements	1.2.6 , 1.2.7	22 , 22
6.	**Organigramme**		
6.1.	Description du Groupe	6.1.2	613
6.2.	Liste des filiales importantes	4.2.3.3 , 4.5.6.6 , 6.1.2	349 , 442 , 613
7.	**Examen de la situation financière et du résultat**		
7.1.	Situation financière	1.4 , 4.1.1	41 , 337
7.2.	Résultat d'exploitation	1.4.1.3 , 4.1.2	42 , 339
8.	**Trésorerie et capitaux**		
8.1.	Capitaux de l'émetteur	4.1.4 , 4.5.3.3	341 , 427
8.2.	Sources et montants des flux de trésorerie	4.1.5	342
8.3.	Conditions d'emprunt et structure financière	1.5 , 4.2.5.12	52 , 381
8.4.	Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A	
8.5.	Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement	1.5 , 4.2.5.12	52 , 381
9.	**Cadre réglementaire**	2.1.2	83
10.	**Information sur les tendances**		

10.1.	Principales tendances	1.1 , 1.3	10 , 25
10.2.	Événements susceptibles d'influencer sur les tendances	4.2.4	361
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	5.3.1 , 5.3.2 , 5.3.3 , 6.5	510 , 517 , 558 , 627
12.2.	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction Générale	5.3.2.2.4.3	541
13.	**Rémunération et avantages**		
13.1.	Montants de la rémunération versée et avantages en nature	5.3.4.2 , 5.3.4.3	575 , 590
13.2.	Montant total des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	4.2.5.15	388
14.	**Fonctionnement des organes d'administration et de direction**		
14.1.	Date d'expiration des mandats actuels	5.2.1.1 , 5.3.2.1	499 , 517
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	4.2.7.4	400
14.3.	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	5.3.3.1 , 5.3.3.2	560 , 563
14.4.	Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	5.3	509
14.5.	Évolutions susceptibles d'affecter la gouvernance d'entreprise	5.3.2.1.2	521
15.	**Salariés**		
15.1.	Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	3.3.1.5.2.a	258 - 261
15.2.	Participations et stock-options	6.3.7 , 6.3.9	622 , 624
15.3.	Accord prévoyant une participation des salariés au capital de l'émetteur	3.3.1.1.3.b	249
16.	**Principaux actionnaires**		
16.1.	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	6.3.3	620
16.2.	Existence disposant de droits de vote différents	N/A	
16.3.	Contrôle de l'émetteur	6.3.3	620
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**	4.2.7.4	400
18.	**Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur**		
18.1.	Informations financières historiques	4.1	337
18.2.	Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
18.3.	Vérification des informations historiques annuelles	4.1	337
18.4.	Informations financières *pro forma*	N/A	
18.5.	Politique de distribution des dividendes	6.4.4	626
18.6.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	4.2.2.7	347
18.7.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A	
19.	**Informations complémentaires**		
19.1.	Capital social	6.3	620
19.2.	Actes constitutifs et statuts	6.2	614
20.	**Contrats importants**	6.7	632
21.	**Documents accessibles au public**	6.2.1.13	615

7.2 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	4.4 , 4.5	412 , 415
2 – Comptes consolidés	4.1 , 4.2	337 , 343
3 – Rapport de gestion	Renseignements et gestion , 7.3 / Table de concordance avec le rapport de gestion	609 , 639
4 – Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du document	6.8.2	633
5 – Rapport des contrôleurs légaux des comptes annuels (incluant les observations sur le gouvernement d'entreprise) et les comptes consolidés	4.3 , 4.6	407 , 449
6 – Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise	5.3	509

7.3 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 règlementaires en vigueur.

N°	Nature de l'information	Parties concernées	Pages
1.	**Situation et activité du Groupe**		
1.1	Situation de la société et du Groupe durant l'exercice écoulé (L. 232-1 II 1° 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	1.1 - 1.8	10 - 77
1.2	Indicateurs clés de performance de nature financière et non financière (L. 232-1 II 1° et L. 233-6 du Code de commerce)	1.1	10
1.3	Informations de durabilité (Article L. 232-6-3 et L. 233-28-4 du Code de commerce)	Rapport de durabilité	103 - 333
1.4	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 1° et L. 233-26 du Code de commerce)	4.2.9 , 4.5.6.8	406 , 448
1.5	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)	6.3	620
1.6	Succursales existantes (L.232-1 II 3° du Code de commerce)	6.2.1.5	614
1.7	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)	4.2.5.5 , 4.5.6.6	374 , 442
1.8	Aliénations de participations croisées (L. 233-29, L. 233-30 et R. 233-19 du code de commerce)	N/A	N/A
1.9	Évolution prévisible de la société et du Groupe (L. 232-1 II 1° et L. 233-26 du Code de commerce)	1.1.8	17
1.10	Activités en matière de recherche et de développement (L.232-1 II 2° et L. 233-26 du Code de commerce)	4.5.6.7	448
1.11	Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	4.5.6.9	448
1.12	Informations sur les délais de paiement (L. 441-14 du Code de commerce)	1.4.1.7	50 - 51
1.13	Montant des prêts interentreprises consentis et déclaration du commissaire aux comptes (L. 511-6 et R. 511-2-1-3 du code monétaire et financier)	4.5.6.6	442 - 447
1.14	Montant des dépenses somptuaires (CGI, art. 223 quater)	4.5.4.6	437
1.15	Réintégration des frais généraux dans le bénéfice imposable (CGI, art. 223 quinquies)	4.5.4.6	437
2.	**Contrôle interne et gestion des risques**		
2.1	Description des principaux risques et incertitudes (L. 232-1 II 5° du Code de commerce)	2.1	80 - 96
2.2	Incidences des activités de la société quant à la lutte contre l'évasion fiscale (L. 22-10-35 1° du Code de commerce)	2.1.2	83 - 96
2.3	Description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière (L. 22-10-10 7° du Code de commerce)	2.2	97 - 101
2.4	Objectifs et politique de couverture et exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (L. 232-1 II 6° du Code de commerce)	1.5.5 , 2.1.2	54 , 83 - 96
2.5	Dispositif anti-corruption (Loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 dite « Sapin 2 »)	2.2.2.1.5	98
2.6	Plan de vigilance et mise en œuvre effective (Article L. 225-102-1 du Code de commerce)	2.2.2.3 , 3.1.2.2.5	99 , 119 - 121
3.	**Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise (L. 225-37 du Code de commerce) :**	**5.3**	**509**
	Informations sur les rémunérations		
3.1	Politique de rémunération des mandataires sociaux (L. 22-10-8 du Code de commerce)	5.3.4.1	569
3.2	Informations relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux pour l'exercice écoulé (L. 22-10-9 I du Code de commerce)	5.3.4.2 , 5.3.4.3	575 , 590
3.3	Proportion relative de la rémunération fixe et variable Article L. 22-10-9, I., 2° du code de commerce	5.3.4.1	569
3.4	Utilisation de la possibilité de demander la restitution d'une rémunération variable (L. 22-10-9, I., 3° du code de commerce)	5.3.4.1.2.1.13	573
3.5	Engagements de toute nature pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci (L. 22-10-9, I., 4° du code de commerce)	5.3.4.2.1.3	586
3.6	Rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce	5.3.4.2.1.1	576
3.7	Ratios entre le niveau de rémunération de chaque dirigeant mandataire social et les rémunérations moyenne et médiane des salariés de la société (L. 22-10-9, I., 6° du code de commerce)	3.3.1.5.2.a ; 5.3.4.2.1.3	258 ; 586
3.8	Évolution annuelle de la rémunération, des performances de la société, de la rémunération moyenne des salariés de la société et des ratios susvisés au cours des cinq exercices les plus récents (L. 22-10-9, I., 7° du code de commerce	5.3.4.2.1.3	586

N°	Nature de l'information	Parties concernées	Pages
3.9	Explication de la manière dont la rémunération totale respecte la politique de rémunération adoptée, y compris dont elle contribue aux performances à long terme de la société et de la manière dont les critères de performance ont été appliqués (L. 22-10-9, I., 8° du code de commerce)	5.3.4.2.1.3	586
3.10	Manière dont a été pris en compte le vote de la dernière assemblée générale ordinaire prévu au I de l'article L. 22-10- 34 du code de commerce	5.3.4.3	590
3.11	Écart par rapport à la procédure de mise en oeuvre de la politique de rémunération et toute dérogation (L. 22-10-9, I., 10° du code de commerce)	N/A	N/A
3.12	Application des dispositions du second alinéa de l'article L. 225-45 du code de commerce (suspension du versement de la rémunération des administrateurs en cas de non-respect de la mixité du conseil d'administration)	N/A	N/A
3.13	Attribution et conservation des options par les mandataires sociaux (L. 225-185 du code de commerce et L. 22-10-57 du code de commerce)	N/A	N/A
3.14	Attribution et conservation des actions gratuites par les dirigeants mandataires sociaux (L. 225-197-1 II du Code de commerce)	5.3.4.1.2.1.12	573
	Informations sur la gouvernance		
3.15	Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L. 225-37-4 1° du Code de commerce)	5.3.1.1 , 5.3.2.1.3	510 , 523
3.16	Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire significatif et une société contrôlée au sens de l'article L. 233-3 (L. 225-37-4 2° du Code de commerce)	5.3.2.2.3.1	539
3.17	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital (L. 225-37-4 3° du Code de commerce)	5.3.5.2	593
3.18	Modalités d'exercice de la Direction Générale et limitations aux pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués (L. 225-37-4 4° et L. 22-10-10 3° du Code de commerce	5.3 , 5.3.1.2	509 , 513
3.19	Composition et conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration (L. 22-10-10 1° du Code de commerce)	5.3.2.1 , 5.3.2.2	517 , 537
3.20	Politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'Administration et représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes (L. 22-10-10 2° du Code de commerce)	5.3.2.2.5 , 5.3.1.5	542 , 516
3.21	Éventuelles limitations que le Conseil apporte aux pouvoirs du Directeur général (L. 22-10-10, 3° du code de commerce)	5.3 ; 5.3.1.2	509 ; 513
3.22	Référence à un code de gouvernement d'entreprise et application du principe *« comply or explain » (L. 22-10-10, 4° du code de commerce)*	Assemblée générale et gouvernement d'entreprise	481
3.23	Modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale (L. 22-10-10 5° du Code de commerce)	5.3.5	593
3.24	Description de procédure d'évaluation des conventions courantes et de sa mise en œuvre (L. 22-10-10 6° du Code de commerce)	5.3.2.2.3.2	539
3.25	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L. 22-10-11 du Code de commerce)	5.3.6	595
3.26	Pour les sociétés anonymes à conseil de surveillance : Observations du conseil de surveillance sur le rapport du directoire et sur les comptes de l'exercice (L. 225-68, dernier alinéa, du code de commerce)	N/A	N/A
3.27	Composition et conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration (L. 22-10-10 1° du Code de commerce)	5.3.2.1 , 5.3.2.2	517 , 537
3.28	Application du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (L. 22-10-10 4° du Code de commerce)	5.3	509
3.29	Description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques dans le cadre du processus d'établissement de l'information financière (L. 22-10-10 7° du Code de commerce)	2.2	97 - 101
4.	**Actionnariat et capital**		
4.1	Structure, évolution du capital de la Société et franchissement des seuils (L. 233-13 du code de commerce)	6.3.1 ; 6.3.3 ; 6.3.4 ; 6.3.6	620 ; 621 ; 622
4.2	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)	6.3.8	623
4.3	État de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (proportion du capital représentée) (L. 225-102, alinéa 1er du code de commerce)	6.3.7	622
4.4	Mention des ajustements éventuels pour les titres donnant accès au capital en cas de rachats d'actions ou d'opérations financières (R. 228-90 et R. 228-91 du code de commerce)	6.3.8	623
4.5	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)	5.3.1.3 , 5.3.2.1.4	514 , 537
4.6	Montant des dividendes distribués mis en paiement au titre des trois exercices précédents (CGI, art. 243 bis)	6.4.3	625
5.	**Rapport de durabilité**		
5.1	Modèle d'affaires (L. 225-102-1 et R. 225-105, I du code de commerce)	3.1.2.3	121 - 123
5.2	Description des principaux risques liés à l'activité de la société ou du Groupe, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par les relations d'affaires, les produits ou les services (L. 225-102-1 et R. 225-105, I. 1° du code de commerce)	2.1.2	83 - 96

N°	Nature de l'information	Parties concernées	Pages
5.3	Informations sur les effets de l'activité quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale, et la manière dont la société ou le Groupe prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité (description des politiques appliquées et procédures de diligence raisonnable mises en œuvre pour prévenir, identifier et atténuer les principaux risques liés à l'activité de la société ou du Groupe) (L. 225-102-1, III, L. 22-10-36 et R. 22-10-29, R. 225-104 et R. 225- 105, I. 2° du code de commerce)	2.1.2	83 - 96
5.4	Résultats des politiques appliquées par la société ou le Groupe, incluant des indicateurs clés de performance (L. 225-102-1 et R. 225-105, I. 3° du code de commerce)	3.1.2.5	132
5.5	Informations sociales (emploi, organisation du travail, santé et sécurité, relations sociales, formation, égalité de traitement) (L. 225-102-1 et R. 225-105, II. A. 1° du code de commerce)	3.3	240 - 296
5.6	Informations environnementales (politique générale en matière environnementale, pollution, économie circulaire, changement climatique) (L. 225-102-1 et R. 225-105, II. A. 2° du code de commerce)	3.2	144 - 239
5.7	Informations sociétales (engagements sociétaux en faveur du développement durable, sous-traitance et fournisseurs, loyauté des pratiques) (L. 225-102-1 et R. 225-105, II. A. 3° du code de commerce)	3.3.3	275
5.8	Informations relatives à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale (L. 225-102-1, L. 22-10-36 et R. 22-10-29 et R. 225-105, II. B. 1° du code de commerce)	2.1.2	83 - 96
5.9	Informations relatives aux actions en faveur des droits de l'homme (L. 225-102-1, L. 22-10-36 et R. 22-10-29 et R. 225-105, II. B. 2° du code de commerce)	3.3.3	275
5.10	Informations spécifiques (L. 225-102-2 du code de commerce) : - politique de prévention du risque d'accident technologique menée par la société ; - capacité de la société à couvrir sa responsabilité civile vis-à-vis des biens et des personnes du fait de l'exploitation de telles installations ; - moyens prévus par la société pour assurer la gestion de l'indemnisation des victimes en cas d'accident technologique engageant sa responsabilité.	3.2.2.4 ; 3.3.4.5	189 , 293
5.11	Accords collectifs conclus dans l'entreprise et leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés (L. 225-102-1, III et R. 225- 105 du code de commerce)	3.3.1.3	254
5.12	Attestation de l'organisme tiers indépendant sur les informations présentes dans la DPEF (L. 225-102-1, III et R. 225- 105-2 du code de commerce)	3.6.1	326
5.13	Actions visant à promouvoir le lien entre la Nation et ses forces armées et à soutenir l'engagement dans les réserves de la garde nationale (Article L. 22-10-35 2° du Code de commerce)	3.1.2.1	107 - 109
6.	**Autres informations**		
6.1	Injonctions ou sanctions pécuniaires pour des pratiques anti-concurentielles (Article L. 464-4 I du Code de commerce)	N/A	N/A
6.2	Informations sur les ressources incorporelles essentielles, la manière dont le modèle commercial dépend fondamentalement de ces ressources et en quoi elles constituent une source de création de valeur (Article L. 232-1 II 7° du Code de commerce)	N/A	N/A
6.3	Montant des dépenses somptuaires (CGI, art. 223 quater)	4.5.4.6	437
6.4	Réintégration des frais généraux dans le bénéfice imposable (CGI, art. 223 quinquies)	4.5.4.6	437

Définitions, acronymes et abréviations utilisés

EPRA NTA, NRV et NDV par action

Le calcul des EPRA NTA, NRV et NDV 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 1re 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 ».

le calcul de la LTV EPRA est disponible dans le rapport EPRA dédié.

Revenus locatifs

- Les loyers comptabilisés correspondent au montant brut des loyers comptables sur la période prenant en compte, conformément aux normes IFRS, l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.
- Les loyers comptabilisés à périmètre constant permettent de comparer les loyers comptabilisés d'un exercice sur l'autre avant prise en compte des évolutions de patrimoine (acquisitions, cessions, travaux, livraison de développements…). Cet indicateur est calculé sur les actifs en exploitation *i.e.*, actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.
- Les revenus locatifs annualisés *topped-up* correspondent au montant des loyers bruts en place en année pleine sur la base des actifs existants en fin de période non impactés des franchises.

Patrimoine

Le patrimoine présenté inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, ainsi que les immeubles d'exploitation et les immeubles en stock pour chacune des entités. Pour les hôtels en Murs & Fonds, le patrimoine inclut la valorisation des Murs & Fonds qui sont consolidés par mise en équivalence. Pour les Bureaux France, le patrimoine inclut la valorisation des actifs Euromed et New Vélizy qui sont consolidés par mise en équivalence.

Projets

- Projets engagés : il s'agit de projets pour lesquels les contrats de promotion/construction ont été signés et/ou les travaux ont été initiés (et non encore achevés à la date de clôture). La date de livraison de l'actif en question a été fixée. Il peut s'agir de VEFA ou de repositionnement d'actifs existants.
- Projets gérés : il s'agit de projets susceptibles d'être engagés et dont la date de livraison n'a pas encore été fixée. C'est-à-dire pour lesquels la décision de lancer l'opération n'a pas été arrêtée.

Rendements

- Les rendements du patrimoine sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur HD sur le périmètre concerné (exploitation ou développement)}}$$

- Les rendements des actifs cédés ou acquis sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur d'acquisition DI ou de cessions HD}}$$

Résultat net récurrent

L'EPRA *Earnings* est défini comme « le résultat récurrent provenant des activités opérationnelles ». C'est l'indicateur de mesure de la performance de la société, calculé selon les recommandations des meilleures pratiques du résultat net récurrent. Le calcul de l'EPRA *Earnings* par action est effectué sur la base du nombre d'actions moyen (hors actions propres) sur la période considérée.

- Méthode de calcul :

(+) Revenus locatifs nets

(+) EBITDA des activités hôtels en Murs & Fonds et coworking

(+) Résultat des autres activités

(-) Coûts de fonctionnement nets (comprenant les frais de structure, les frais de développement, les revenus liés à la gestion et l'administration)

(-) Amortissements des biens d'exploitation

(-) Variation nette des provisions et autres

(-) Coût de l'endettement financier net

(-) Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail

(-) Variation nette des provisions financières

(+) Résultat net récurrent des entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence

(-) Impôts sur les sociétés

(=) Résultat net récurrent

Superficie

- SHON : surface hors œuvre net
- SUB : surface utile brut

Taux de la dette

- Taux moyen :

$$\frac{\text{Charges financières de la dette financière de la période + Charges financières de la couverture de la période}}{\text{Taux moyen de l'encours dette de l'année}}$$

- Taux spot : définition comparable au taux moyen sur une durée réduite au dernier jour de la période.

Taux d'occupation

- Le taux d'occupation correspond au taux d'occupation financier spot fin de période et se calcule selon la formule suivante :

$$\frac{1 - \text{Perte de loyer liée à la vacance (calculée à la VLM)}}{\text{Loyers actifs occupés + perte de loyer}}$$

Cet indicateur se calcule uniquement sur les actifs pour lesquels un travail d'asset management est réalisé et n'inclut donc pas les actifs libres sous promesse. Les taux d'occupation sont calculés à partir de données annualisées sur la base des activités stratégiques uniquement.

L'indicateur « Taux d'occupation en exploitation » inclut l'ensemble des actifs hors les actifs en développement.

Variation des loyers à périmètre constant

Cet indicateur compare les loyers comptabilisés d'un exercice à l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs. La variation se calcule sur la base des loyers quittancés IFRS pour les activités stratégiques.

Cette variation est retraitée : des indemnités de départs et des produits liés à la taxe IMU, en Italie.

Compte tenu des spécificités et des pratiques de marché en Allemagne, la variation à périmètre constant se calcule sur la base du loyer en €/m^2 spot N *vs.* N-1 (sans impact de la vacance) sur la base des loyers comptables.

Sur les hôtels en Murs & Fonds (détenus par FDMM), la variation à périmètre constant est calculée sur la base de l'EBITDA.

Retraitements

- sortie du périmètre des acquisitions et cessions réalisées sur les périodes N et N-1
- retraitement des actifs en travaux *i.e.*
- retraitement des libérations d'actifs pour réalisation de travaux (réalisées en année N et N-1)
- retraitement des livraisons d'actifs en travaux (réalisées en année N et N-1).

Variation des valeurs à périmètre constant

Cet indicateur permet de comparer les valeurs d'actifs d'un exercice sur l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs.

La variation présentée dans le tableau de patrimoine est une variation avec prise en compte des travaux réalisés sur le patrimoine existant. La variation des valeurs à périmètre constant retraitée de ces travaux est mentionnée en commentaires. Cet indicateur est calculé sur l'ensemble des périmètres.

Retraitements :

- sortie du périmètre des acquisitions et des cessions réalisées sur la période
- retraitement des travaux effectués sur la période N sur les actifs en développement.



Conception & réalisation LABRADOR +33 (0)1 53 06 30 80

Crédits Photos : @Covivio

Ce document est imprimé sur un papier issu de forêts gérées durablement.

covivio

covivio.eu

10 rue de Madrid – 75008 Paris
Tél. : +33 (0)1 58 97 50 00

Suivez-nous sur Twitter @covivio_
et sur les réseaux sociaux