

RCS : METZ Code greffe : 5751

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de METZ atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1964 B 00006 Numéro SIREN : 364 800 060 Nom ou dénomination : COVIVIO

Ce dépôt a été enregistré le 10/05/2022 sous le numéro de dépôt 3429

Duplicata
GREFFE DU
TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE METZ

RECEPISSE DE DEPOT

Registre du Commerce et des Sociétés
31 rue du Cambout - CS 20223 - 57000 METZ
Ouvert au public de 8h30 à 11h45
tél 03.87.36.60.98 de 14h à 16h sauf mercredi

COVIVIO SA
18 Avenue François Mitterrand
57000 Metz

V/REF :
N/REF : 64 B 6 / 2022-B-3429

Le greffier du tribunal judiciaire de Metz certifie qu'il a reçu le 10/05/2022,

les documents comptables prévus aux articles L 232-21 et suivants du code de commerce, de l'exercice clos le 31/12/2021.

Rapport du commissaire aux comptes en date du 11/03/2022

Procès-verbal d'assemblée en date du 21/04/2022

Concernant la société

COVIVIO
Société anonyme
18 avenue François Mitterrand
57000 METZ

Le dépôt a été enregistré sous le numéro 2022-B-3429 le 10/05/2022

R.C.S. METZ TJ 364 800 060 (64 B 6)

Fait à METZ le 10/05/2022,

LE GREFFIER



DocuSigned by:

Olivier Estève

4EC2CD820A644D1...

document d'enregistrement universel

ÉDITION 2021

COVIVIO

Sommaire

1	ACTIVITÉ DE L'ANNÉE 2021	13
1.1	Résultats annuels 2021 en forte progression et poursuite de la croissance attendue en 2022	14
1.2	Éléments d'analyse de l'activité	20
1.3	Éléments d'analyse de l'activité par segment	31
1.4	Renseignements financiers et commentaires	55
1.5	Ressources financières	62
1.6	Reporting EPRA	66
1.7	Expertises immobilières	74
1.8	Liste du patrimoine	77
2	RISQUES ET DISPOSITIFS DE MAÎTRISE	87
2.1	Facteurs de risques	88
2.2	Politiques de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité	101
2.3	Évolutions et perspectives 2022	105
3	DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE 2021	107
3.1	Édito du Directeur Général : Pour une contribution « Net Zero Carbon » dès 2030 !	110
3.2	Une vision stratégique à long terme	111
3.3	Bâtiment durable	130
3.4	Accélérer la mutation des territoires	162
3.5	Un capital humain européen créateur de valeur	179
3.6	Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence	194
3.7	La performance RSE	206
3.8	Vérification du tiers indépendant	246
4	RENSEIGNEMENTS FINANCIERS	253
4.1	Comptes consolidés au 31 décembre 2021	255
4.2	Annexe aux comptes consolidés	261
4.3	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	326
4.4	Comptes individuels au 31 décembre 2021	331
4.5	Annexes aux comptes individuels	334
4.6	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	370
4.7	Extrait de l'état de la situation financière pour l'exercice clos le 31 décembre 2021	375
5	ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	399
5.1	Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022	400
5.2	Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022	414
5.3	Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise	423
5.4	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	503
5.5	Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital	509
5.6	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription	510
5.7	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise	512
5.8	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre	513
5.9	Responsables du contrôle des comptes	514
6	RENSEIGNEMENTS ET GESTION	517
6.1	Présentation de la société	518
6.2	Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital	521
6.3	Actionnariat	526
6.4	Bourse – Dividende	532
6.5	Administration et direction	534
6.6	Informations relatives à la société et à ses participations	537
6.7	Contrats importants	539
6.8	Responsable du document d'enregistrement universel	540
7	TABLES DE CONCORDANCE	543
	DÉFINITIONS, ACRONYMES ET ABRÉVIATIONS UTILISÉS	549



COVIVIO

covivio.eu

2021 Document d'enregistrement universel

incluant le Rapport financier annuel



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.

Ce Document d'enregistrement universel a été déposé le 16 mars 2022 auprès de l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n°2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le Document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux valeurs mobilières et le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au Document d'enregistrement universel. L'ensemble est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) n°2017/1129.

Covivio

Société Anonyme à Conseil d'Administration au capital de 284 174 598 €
18 Avenue François Mitterrand 57000 Metz
RCS Metz 364 800 060



27 Md€
de patrimoine
(part totale)

Travailler, voyager, habiter en Europe... pour un immobilier vivant

Avec un patrimoine de 27 Md€, Covivio s'exprime à l'échelle de l'Europe, invente la ville de demain grâce au Développement et affirme sa Culture-client. Acteur immobilier de préférence, 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.

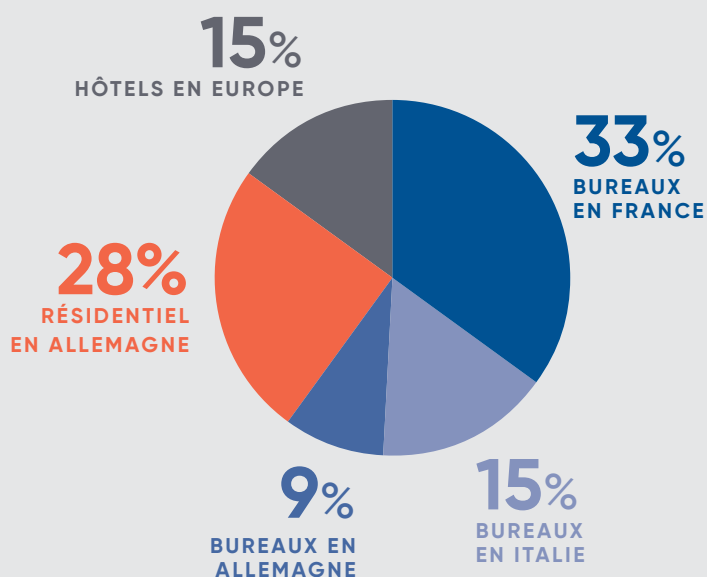
Pour cocréer et coanimer un immobilier vivant, Covivio mobilise ses expertises tout au long de la chaîne immobilière, mixe les usages et les produits -bureau, résidentiel, hôtel-, tout en priorisant toujours les besoins de ses clients.

Cette vision se traduit notamment par un patrimoine toujours plus concentré dans les grandes métropoles européennes, celles où les travailleurs, les voyageurs et les habitants veulent être et se retrouver. Ainsi que par une approche qui privilégie la reconstruction de la ville sur la ville, afin de proposer des projets plus performants, mixtes, innovants et limitant l'étalement urbain.

607 M€
investis en 2021

A travers ses acquisitions, notamment en Résidentiel en Allemagne, ses projets de développement et les travaux réalisés sur son patrimoine, Covivio a investi 607 M€ en 2021, poursuivant sa politique d'amélioration constante de la qualité de son parc en Europe.

UN PATRIMOINE EUROPÉEN DIVERSIFIÉ QUI MIXE LES USAGES



RÉPARTITION GLOBALE DU PATRIMOINE COVIVIO

Allemagne : **41%**

France : **38%**

Italie : **16%**

Autre : **5%**

96%

du pipeline de projets localisé
dans les cœurs de ville de Paris,
Milan et Berlin

Il s'agit essentiellement de programmes de restructuration de bureaux (France, Italie, Allemagne), de transformation de bureaux en logements (France) et de développement de nouveaux logements (Allemagne).



Mettre le patrimoine en mouvement grâce au développement

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

En 2021, Covivio a notamment livré l'immeuble D du programme Symbiosis à Milan, Silex² à Lyon, le siège régional de Orange à Montpellier, et plus de 185 logements en Allemagne. Le groupe a aussi initié l'opération Noème à Bordeaux, consistant à transformer 45 000 m² d'anciens bureaux IBM en plus de 700 logements intergénérationnels avec services.

1,8 Md€
de pipeline Bureaux
engagé à fin 2021

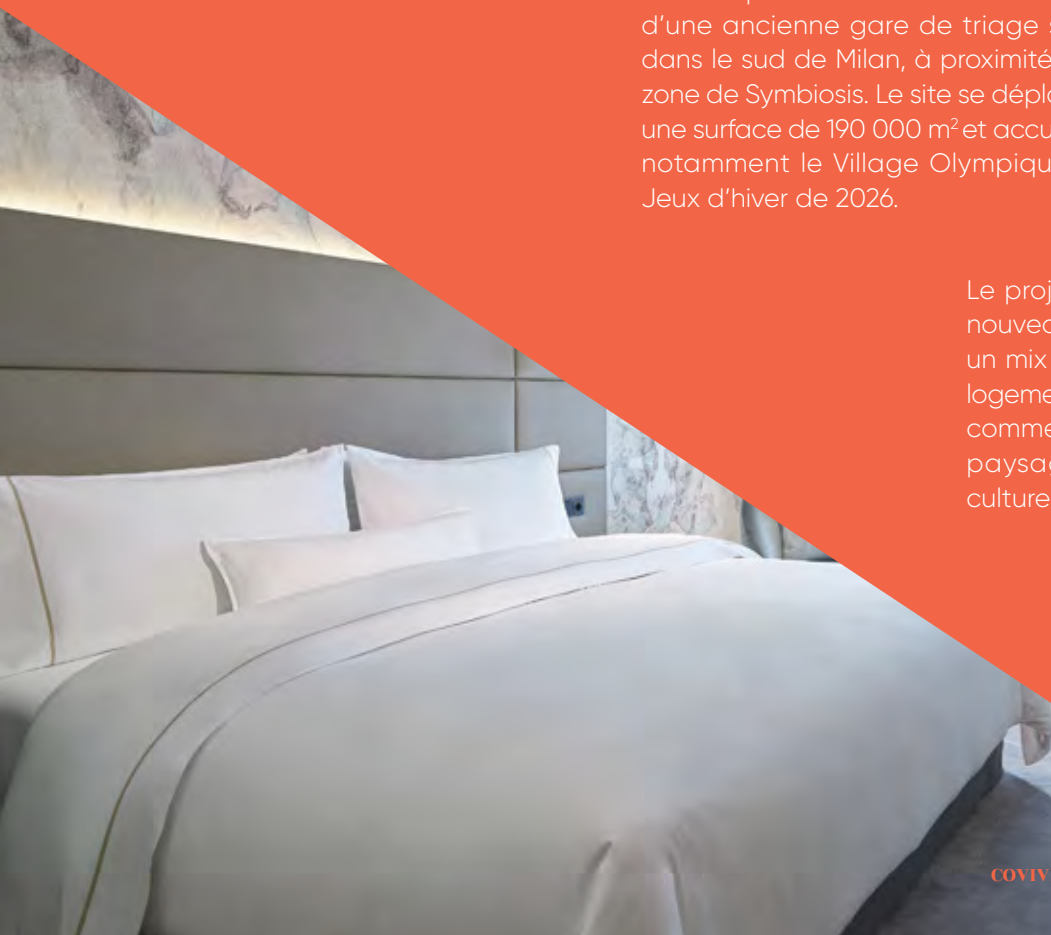
Cessions et rotation du patrimoine

901 M€
de cessions réalisées en
2021 avec +4% de marges
sur les valeurs d'expertise

Plus de la moitié des nouveaux projets Covivio concerne des actifs existants ou terrains déjà propriétés du groupe. Une grande partie de ce pipeline de développement est financée en fonds propres grâce aux cessions réalisées par Covivio. Ce cercle vertueux confirme l'attractivité des produits conçus par Covivio, permet au groupe de renouveler son patrimoine et d'ainsi en améliorer la qualité en continu.

En 2021, Covivio a remporté avec Coima SGR et Prada Holding S.p.A, l'appel d'offres portant sur la restructuration d'une ancienne gare de triage située dans le sud de Milan, à proximité de la zone de Symbiosis. Le site se déploie sur une surface de 190 000 m² et accueillera notamment le Village Olympique des Jeux d'hiver de 2026.

Le projet a pour ambition de créer un nouveau quartier urbain, qui proposera un mix unique d'usages entre bureaux, logements, résidence étudiante, services, commerces de proximité et vaste parc paysager avec une programmation culturelle ambitieuse.



95%
de taux d'occupation
en Europe

Le client au cœur de nos attentions

Bureau, résidentiel ou hôtel, la recherche d'une expérience enrichissante et de qualité est partout. Covivio fait converger ses expertises pour repenser ses immeubles et le parcours des utilisateurs. Notre objectif est de maximiser le potentiel et le confort de nos espaces pour booster ceux de nos clients. Pour cela, nous les associons dès la conception de nos projets pour prendre en compte leurs attentes et les interrogeons régulièrement pour collecter leurs retours.

Exemple en Allemagne où Covivio a été désigné pour la 4^e année consécutive « Fairest Landlord » par le magazine Focus Money, attestant ainsi de la qualité de sa politique de relation client.

En 2021, Covivio a revu sa politique de mesure de la satisfaction client. Les équipes Bureaux France et Italie, ainsi que les équipes Résidentiel Allemagne, ont travaillé de concert pour définir les enjeux de cette mesure, le rythme optimal des enquêtes et choisir ensemble les meilleurs partenaires pour les réaliser. Premiers résultats et association des équipes Bureaux Allemagne prévus en 2022.

DES PROJETS PLÉBISCITÉS
PAR LES CLIENTS

2 prix

reçus lors du SIMI 2021
pour les projets Silex² (Lyon)
et Wellio Gobelins (Paris)

285 000 m²

de nouveaux baux Bureaux
signés ou renouvelés en 2021



Dans un contexte économique et sanitaire chahuté, Covivio a su répondre présent aux côtés de ses clients bureaux, résidentiels ou hôtels, les accompagner dans leurs stratégies et répondre à leurs besoins.

En bureaux notamment, l'année a été active avec des signatures de grande qualité. En Italie, on peut citer le nouveau siège de 38 000 m² pour Moncler au cœur de la zone de Symbiosis, l'arrivée de LVMH sur 4 000 m² ou encore l'opération en VEFA de 19 000 m² pour SNAM sur ce même site, et enfin le choix fait par L'Oréal Italia d'installer son futur siège au cœur du projet The Sign.

En France, Covivio a livré l'immeuble Wellio Gobelins à Expertise France (4 500 m² à Paris) et a signé l'installation du siège de Roland Berger rue Jean Goujon sur 3 600 m². L'année fut aussi marquée par la livraison de l'ensemble Silex² à Lyon (31 000 m²), dont 92% des surfaces étaient loués à sa livraison.

● Engagements ●

La RSE, au cœur du modèle économique de Covivio

Le développement durable, et plus largement la RSE, font partie intégrante de l'ADN et de la stratégie de Covivio. Depuis plus de 10 ans, les performances RSE du groupe sont saluées par les agences de notation extra-financière. Face à des enjeux économiques, sociaux, sociétaux et environnementaux toujours plus cruciaux, Covivio accélère sa transformation et revoit à la hausse ses ambitions.

Fin 2020, Covivio avait déjà réduit ses émissions de -20% par rapport à 2010. En avance sur ses objectifs, le groupe relève son ambition pour atteindre -40% de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 (objectif précédemment fixé à -34%).

En 2021, Covivio conserve par ailleurs son statut de « Global Sector Leader » et « Overall Regional Sector Leader » dans le classementGRESB, catégorie « Patrimoine diversifié Bureaux / Résidentiel » avec une note de 90/100, en hausse de 5 points par rapport à 2020.

Covivio ressort aussi en tête du S&P Global Ratings ainsi que du Sustainability Rating de Vigeo Eiris pour le secteur immobilier, avec la note (A1+).

91%

du patrimoine bénéficiant d'une certification environnementale à fin 2021, en bonne voie vers l'objectif de 100% avant 2025

97%

du patrimoine situé à moins de 5 min à pied des transports en commun



Covivio, une entreprise ouverte et à l'écoute de ses parties prenantes

Entreprise engagée et consciente de ses enjeux, Covivio entretient avec l'ensemble de ses parties prenantes un dialogue ouvert et transparent. Tous les deux ans, Covivio réalise un baromètre interne pour apprécier l'état d'esprit de ses équipes. En 2021, sur les 1 000 collaborateurs interrogés en Europe, 93% pensent que Covivio a pris les bonnes décisions pour surmonter la crise, 83% sont satisfaits de leur emploi et 79% sont fiers de travailler pour Covivio. Un signe fort de l'engagement et de la confiance des équipes dans le management et la stratégie de Covivio.

Dans cette période complexe, Covivio a par ailleurs continué d'investir dans le développement de son capital humain au travers de nombreuses formations et programmes d'accompagnement spécifiques.

Pour rester à l'écoute de ses parties prenantes et renforcer l'impact de ses actions, Covivio a créé un comité RSE dont la mission est d'établir, valider et suivre la stratégie RSE du groupe et son implémentation. Un outil complémentaire, et fortement connecté à sa gouvernance actuelle, pour dynamiser l'engagement de Covivio sur ces sujets essentiels.

Enfin, le groupe a poursuivi ses réflexions et ses actions avec le Comité des parties prenantes et la fondation Covivio dans l'objectif de veiller les tendances de fond impactant nos activités, et de démultiplier ses actions sociales et sociétales en soutien aux publics les plus fragilisés par les effets de la crise sanitaire.

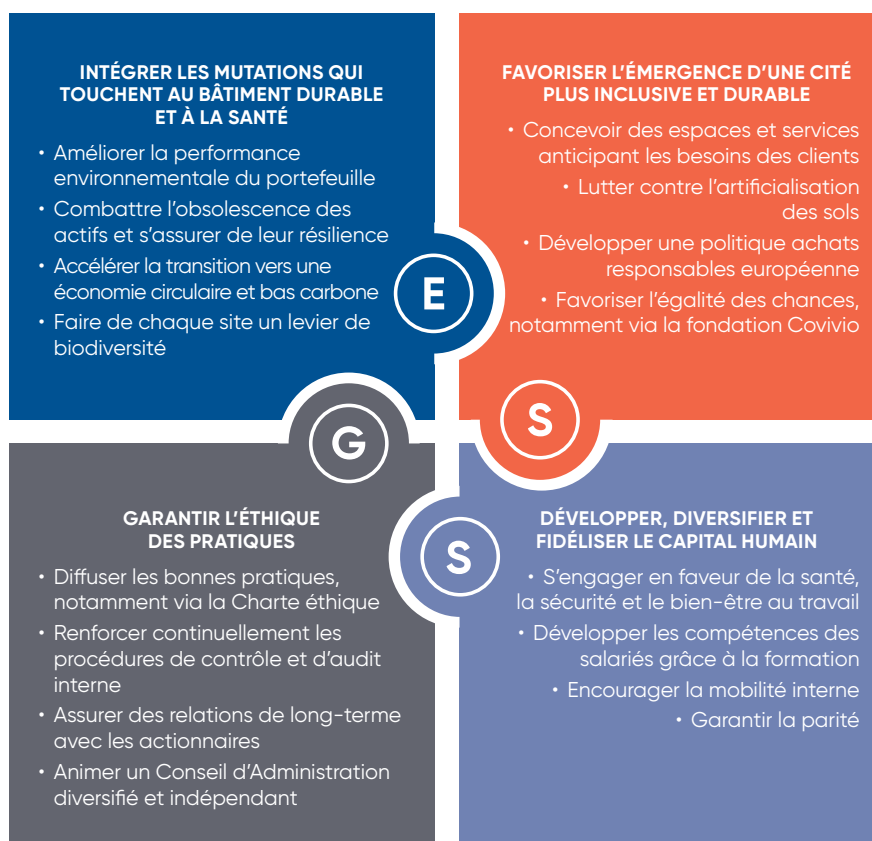
50%
de femmes
et
50%
d'hommes
salariés permanents
en Europe

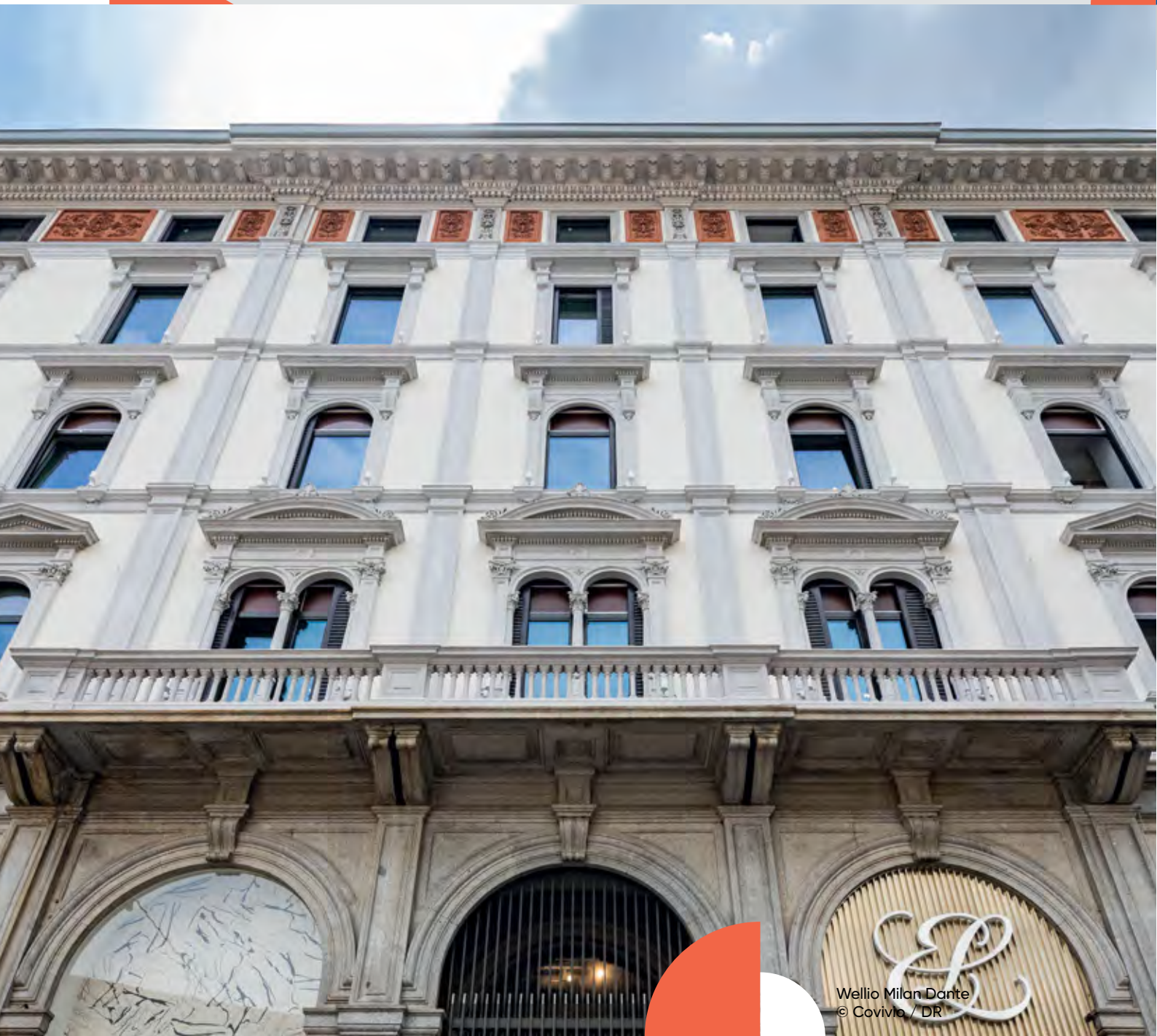
4%
de la masse salariale
consacrée à la formation

Un budget de
1,7 M€
sur 5 ans pour la
fondation Covivio

Anticiper les attentes de la finance à impact

La politique RSE de Covivio s'articule autour de 4 axes qui couvrent tous les domaines de l'ESG (Environnement / Social-Sociétal / Gouvernance). Le plan d'action qui en découle est présenté, avec un état d'avancement, au chapitre 3.2.6.





Wellio Milan Dante
© Covivio / DR

1

Activité de l'année 2021

1.1 Résultats annuels 2021 en forte progression et poursuite de la croissance attendue en 2022	14	1.5 Ressources financières	62
1.1.1 Des fondamentaux de marchés encourageants	14	1.5.1 Synthèse de l'activité financière	62
1.1.2 Covivio : un patrimoine en croissance et en adaptation continue	15	1.5.2 Caractéristiques principales de l'endettement	62
1.1.3 Une bonne activité opérationnelle, qui s'est accélérée au second semestre	17	1.5.3 Dette par nature	63
1.1.4 Stratégie ESG : de nouvelles avancées dans tous les domaines	18	1.5.4 Échéance de la dette	64
1.1.5 Des résultats 2021 supérieurs aux objectifs	19	1.5.5 Profil de couverture	64
1.1.6 Perspectives	19	1.5.6 Taux d'intérêt moyen de la dette et sensibilité	64
1.2 Éléments d'analyse de l'activité	20	1.5.7 Rapprochement avec les comptes consolidés	65
1.2.1 Chiffre d'affaires : 604 M€ en 2021	20	1.6 Reporting EPRA	66
1.2.2 Échéancier des baux et taux d'occupation	21	1.6.1 Évolution des loyers nets (part du groupe)	66
1.2.3 Répartition du chiffre d'affaires annualisé	23	1.6.2 Actifs de placement – Données locatives	66
1.2.4 Taux de charges par activité	24	1.6.3 Actifs de placement – Valeur du patrimoine	67
1.2.5 Impayés provisionnés	24	1.6.4 Actifs en développement	68
1.2.6 Cessions : 901 M€ de nouveaux accords en 2021 avec une marge de 3,7%	24	1.6.5 Informations sur les baux	69
1.2.7 Investissements : 607 M€ réalisés en 2021 part du groupe	25	1.6.6 Rendement initial net EPRA	69
1.2.8 Actifs en développement	25	1.6.7 Ratio de coûts EPRA	70
1.2.9 Patrimoine	30	1.6.8 EPRA Earnings : 395 M€ en 2021	70
1.2.10 Liste des principaux actifs	30	1.6.9 EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV	71
1.3 Éléments d'analyse de l'activité par segment	31	1.6.10 Capex par nature	73
1.3.1 Bureaux : 57% du patrimoine de Covivio	31	1.6.11 Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA	73
1.3.2 Résidentiel Allemagne : 28% du patrimoine de Covivio	45	1.6.12 Indicateurs financiers des principales activités	73
1.3.3 Hôtels en Europe : 15% du patrimoine de Covivio	50	1.7 Expertises immobilières	74
1.4 Renseignements financiers et commentaires	55	1.7.1 Méthode de valorisation des actifs	74
1.4.1 Comptes consolidés	55	1.7.2 Rémunérations des experts au niveau de Covivio	75
		1.7.3 Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2021 de la valeur vénale du patrimoine Bureaux France et Résidentiel allemand	75
		1.8 Liste du patrimoine	77
		1.8.1 Bureaux France	77
		1.8.2 Bureaux Italie	80
		1.8.3 Bureaux Allemagne	81
		1.8.4 Résidentiel Allemagne	83
		1.8.5 Hôtels en Europe	84

1.1 Résultats annuels 2021 en forte progression et poursuite de la croissance attendue en 2022

« Succès du pipeline de développement, année record en commercialisation bureaux, forte croissance des valeurs et des loyers en résidentiel allemand, rebond et perspectives positives en hôtellerie : Covivio performe sur l'ensemble de ses activités. Au-delà de la qualité du patrimoine qui s'améliore en continu, avec plus de 90% d'actifs certifiés verts en Europe, c'est aussi la confiance de nos clients et partenaires dans notre stratégie qui se renforce. »

Christophe Kullmann, Directeur Général de Covivio

Un patrimoine en croissance et en adaptation continue

- 27 Md€ de patrimoine (18 Md€ PdG), en hausse de 1 Md€ sur un an.
- Croissance de + 4% à périmètre constant portée par le résidentiel allemand et les développements bureaux.
- 901 M€ de nouveaux engagements de cession avec + 4% de marge, à 80% en bureaux.
- Succès du pipeline de développement bureaux : 485 M€ de livraisons louées à 96% et 1,1Md€ de nouveaux engagements déjà pré-loués à 53%.
- Acquisitions sélectives en résidentiel à Berlin, pour 208 M€, avec un potentiel de croissance substantiel sur les loyers et les valeurs.

Une très bonne activité opérationnelle, qui s'est accélérée au second semestre.

- Une année record pour les locations en bureaux : 180 000 m² loués et pré-loués dont les 2/3 au 2nd semestre
- Reprise de l'activité Hôtels au second semestre : croissance des revenus à périmètre constant de + 27%.
- Forte croissance locative en résidentiel allemand à + 4,5%.
- Hausse des revenus de + 3,2% à périmètre constant (vs - 2,6% au S1).

Stratégie ESG : de nouvelles avancées dans tous les domaines

- Trajectoire carbone : objectif de réduction de - 40% d'ici à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3 (y compris la construction).
- Augmentation de la part de patrimoine vert : à fin 2021, 91% des actifs bénéficient d'une certification environnementale, deux fois plus qu'il y a cinq ans.
- Le client au centre de notre stratégie : très bons résultats du sondage locataires en bureaux ; récompense *Fairest landlord* en Résidentiel Allemagne ; note de satisfaction sur la localisation de 8,8/10 en hôtellerie.
- Lancement de la Fondation Covivio : soutien à 12 projets européens axés sur la promotion de l'égalité des chances, en lien avec la Raison d'Être de Covivio.
- Renforcement de l'expertise du Conseil d'Administration : proposition de nomination de Daniela Schwarzer en tant qu'administratrice indépendante.

Résultats 2021 supérieurs aux objectifs

- Réduction de la LTV de 2 points, à 39%.
- Hausse des ANR de + 6% à + 10% sur un an (EPRA NTA de 106,4 € et EPRA NDV de 97,8 €).
- EPRA *Earnings* ajusté en croissance de + 6,6% à 410 M€ (4,35 € et + 3,3% par action) et résultat net historique à 924 M€.
- Proposition d'un dividende en numéraire de 3,75 € par action, en hausse de + 4,2%.

Perspectives

- Objectif d'EPRA *Earnings* ajusté 2022 de l'ordre de 4,5 € par action, dans l'hypothèse d'une poursuite de la reprise en hôtels.

1.1.1 Des fondamentaux de marchés encourageants ⁽¹⁾

Bureaux : redémarrage de l'activité et polarisation du marché

La reprise amorcée à la fin du premier semestre s'est confirmée au second semestre, avec une hausse sensible de l'activité locative. En Ile-de-France, la demande placée s'établit à 1,9 million de m² (+ 32% vs 2020), dont plus d'un tiers a été conclu au dernier trimestre. À Milan, la demande placée est en hausse de 32% par rapport à 2020, à 390 000 m², supérieure de 11% à sa moyenne décennale. En Allemagne, les six premières villes voient leur demande placée atteindre 3,2 millions de m², en hausse de 27% par rapport à 2020, avec près de 60% des accords locatifs conclus au second semestre.

En parallèle, la demande s'est polarisée vers les localisations centrales (centre-ville, proximité immédiate aux transports) et les actifs prime. Ainsi, Paris intra-muros voit sa demande placée augmenter de + 46% par rapport à 2020. À Milan, le QCA et le centre ont connu une hausse de + 69% sur un an. Cette dynamique

se retrouve dans l'évolution des loyers, avec des croissances concentrées sur les actifs neufs les mieux situés (+ 3% à Paris, + 8% à Berlin et à Milan).

Résidentiel allemand : des tendances structurelles favorables

Le déficit structurel de logements en Allemagne s'est encore accru en 2021, pour s'établir à 400 000 logements. Cette sous-offre est le catalyseur des grandes tendances du marché. À Berlin notamment, le taux de vacance atteint des plus bas historiques à 2,2%, et les loyers de marché progressent à nouveau d'environ 13% sur un an (à 19,95 €/m²/mois pour le neuf et 12,90 €/m²/mois pour l'ancien). La rareté des appartements tire également les prix à la hausse, avec une croissance de l'indice des prix moyen de + 11% en 2021 selon Destatis, pour des prix moyens qui s'élèvent à 5 220 €/m² à Berlin et 6 250 €/m² à Hambourg.

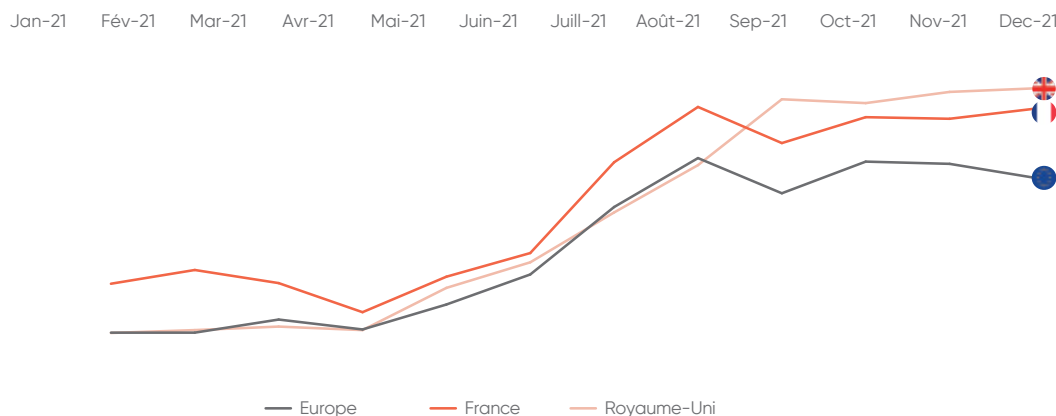
(1) Sources : Cushman & Wakefield, BNPP RE, Guthmann.de

Hôtels : l'année 2021 confirme la capacité de rebond et amorce la reprise

Après un 1^{er} semestre encore très impacté par la crise sanitaire et les différentes restrictions gouvernementales, le 2nd semestre s'est révélé très dynamique, dépassant parfois les performances de 2019. Au global, en Europe, la performance du marché est bien supérieure à 2020, avec une hausse de RevPAR de + 42%, même si elle reste encore en retrait de - 54% par rapport à 2019.

Les performances ont confirmé le fort rebond des pays bénéficiant d'une importante clientèle domestique, notamment la France, le Royaume-Uni et l'Allemagne, représentant la majeure partie des revenus hôtels de Covivio, et ont, par ailleurs, témoigné des bons fondamentaux de l'hôtellerie, notamment du segment loisir.

Évolution des RevPAR ⁽¹⁾ en Europe par pays en 2021 comparé à 2019 (en %)



1.1.2 Covivio : un patrimoine en croissance et en adaptation continue

Avec un patrimoine de 26,7 Md€ (17,7 Md€ PdG) d'actifs en Europe, en croissance de 1 Md€ sur un an, Covivio construit son développement sur la diversification dans des activités où le groupe joue un rôle d'acteur de premier plan :

- **57% du patrimoine est composé de bureaux** en France, Italie et Allemagne, majoritairement dans des localisations centrales à Paris, Milan et dans les principales villes allemandes
- **Le résidentiel en Allemagne représente 28% du patrimoine (+ 3 points vs 2020)**. Il est situé dans les centres-villes de Berlin, Dresde, Leipzig, Hambourg, et les grandes villes de la Rhénanie-du-Nord-Westphalie
- **Les hôtels (15% du patrimoine), situés dans les grandes villes touristiques européennes (Paris, Berlin, Rome, Madrid, Barcelone, Londres, etc.), sont loués ou gérés directement par les opérateurs leaders : Accor, IHG, B&B, NH Hotels, etc.**

41% des immeubles en valeur sont situés en Allemagne, contre 38% en France et 16% en Italie.

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

- 1. La localisation au cœur des grandes métropoles européennes**, en particulier Paris, Berlin et Milan. Ainsi, 97% des actifs se situent à moins de 5 minutes à pied d'un transport en commun.
- 2. Le développement**, afin d'offrir un immobilier neuf, alliant performance énergétique, bien-être et adaptation à l'évolution des usages. Covivio développe aujourd'hui 1,8 Md€ part du groupe de projets de bureaux et 437 M€ part du groupe de logements en Europe. La majorité de ces développements concernent des actifs existants.

- 3. La culture-client**, qui place l'utilisateur au centre de la stratégie. Covivio accompagne dans la durée ses clients dans leurs stratégies immobilières, en co-définissant avec eux leurs projets et en nouant des relations partenariales durables (maturité moyenne ferme des baux de 7 ans). Cela se traduit notamment par une approche conseil forte, une politique servicielle ambitieuse et toujours plus de flexibilité, avec par exemple des offres hybrides alliant bail commercial et contrat flexible.

Succès du pipeline de développement bureaux

Covivio a livré 112 200 m² d'immeubles de bureaux en 2021, à Paris, Milan, Lyon, Montrouge (Grand Paris), et Montpellier, d'ores et déjà loués à 96% en moyenne, à des clients de 1^{er} plan comme EDF, Orange, NTT Data ou Expertise France. Au-delà du succès commercial, ces actifs contribuent à l'amélioration continue du patrimoine. Les immeubles Gobelins (Paris 5^e) et Silex2 (Lyon) ont notamment été distingués par les directeurs immobiliers des grandes entreprises françaises en recevant les grands prix SIMI 2021. Enfin, s'ajoute une création de valeur totale de près de + 40% par rapport aux coûts de revient (485 M€ part du groupe).

En parallèle, Covivio a engagé 9 nouveaux projets de développement en 2021, à 53% pré-loués à des grands comptes (dont L'Oréal et Moncler en Italie), et majoritairement situés dans les centres-villes de Paris, Berlin et Milan. Le coût de revient s'élève à 1,1 Md€ part du groupe, pour un objectif de création de valeur de plus de 30%.

À fin décembre, le groupe affiche ainsi un pipeline de projets de bureaux (ou mixtes) engagés de 1,8 Md€ en part du groupe et 286 000 m², situés à 82% dans les centres-villes de Paris, Berlin et Milan, et pré-loués à près de 50%.

(1) RevPAR : Revenu par chambre disponible – Source MKG.

Montée en puissance des programmes de promotion résidentielle

L'activité de promotion résidentielle s'est également intensifiée avec la montée en puissance de la transformation de bureaux en logements en France. 8 projets sont en cours de construction, représentant 1 472 logements, à Bordeaux et dans le Grand Paris, pour 247 M€ de coût de revient et un objectif de marge sur vente de plus de 10%. En y ajoutant les projets de promotion logements en Allemagne, pour 114 M€, 2 000 logements sont actuellement en construction, dont près de la moitié ont été pré-vendus. L'activité de promotion a généré 15 M€ de marges en 2021.

Acquisitions sélectives en résidentiel à Berlin

Covivio a continué à renforcer son exposition en résidentiel en Allemagne, avec 208 M€ part du groupe d'acquisitions situées principalement en centre-ville de Berlin. Le rendement de 3,3% bénéficiera du potentiel de réversion de 55% en moyenne par rapport aux loyers réglementés. Enfin, le prix d'achat, de 3 400 €/m² en moyenne, est très inférieur (55% en moyenne) à la valeur au détail sur le marché, alors que l'essentiel des logements sont en copropriété.

901 M€ de nouveaux engagements de cessions avec une marge de + 4% sur les valeurs d'expertise

En 2021, Covivio a poursuivi sa stratégie de rotation de portefeuille, en signant pour 901 M€ part du groupe (1,3 Md€ à 100%) d'engagements de cessions, avec une marge de + 3,7% sur les valeurs d'expertise. Près de 80% du volume concerne des actifs de bureaux (713 M€ signés). Depuis début 2020, le groupe a ainsi cédé pour 1,4 Md€ d'actifs de bureaux, avec une marge moyenne de 4,4% sur les valeurs d'expertise. En décembre 2021, Covivio a notamment signé la vente des immeubles Carré Suffren (25 000 m² à Paris 15^e) et Campus Eiffage (33 000 m² à Vélizy-Villacoublay). Ces deux actifs, acquis en 2004 et 2010, illustrent la capacité à créer de la valeur sur la durée grâce à la qualité et la pertinence des politiques de développement et d'asset management.

En résidentiel allemand, Covivio a également cristallisé la réversion sur les valeurs d'expertises, avec 126 M€ de cessions (82 M€ PdG) et + 26% de marges sur les dernières valeurs d'expertise, dont + 53% sur les ventes au détail (37 M€ PdG). En hôtels, Covivio a vendu pour 134 M€ à 100% et 31 M€ PdG d'actifs sur la base d'un taux de rendement moyen de 4,8% et une marge de + 23% sur la valeur d'expertise.

Enfin, Covivio a cédé le solde de son activité de concessions de parkings et le dernier centre commercial en Italie.

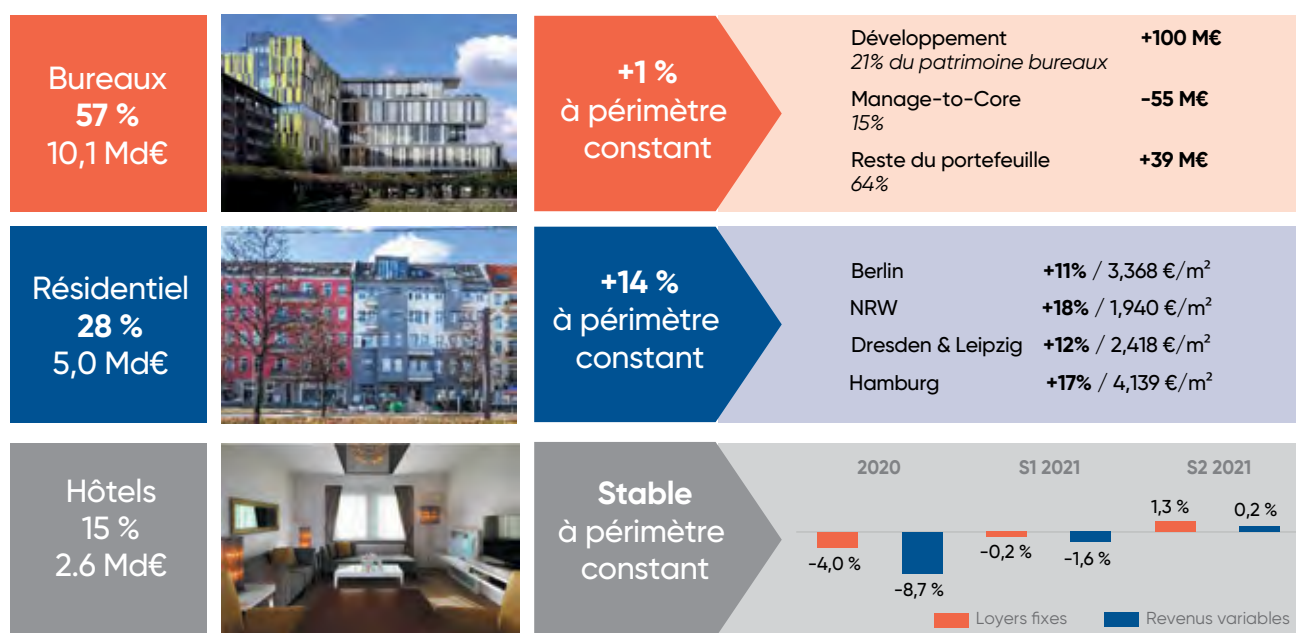
Croissance du patrimoine de + 4% à périmètre constant

Le patrimoine du groupe progresse de 1 Md€ sur le semestre (+ 0,6 Md€ PdG), à 26,7 Md€ et 17,7 Md€ part du groupe. À périmètre constant, la valeur des actifs croît de + 3,8%.

En bureaux, les valeurs d'actifs progressent de + 0,8% à périmètre constant. Les baisses de valeurs se concentrent sur quelques actifs faisant face à des enjeux locatifs spécifiques ou situés dans des localisations impactées par la crise (comme La Défense, péri-Défense ou hors Milan en Italie). Elles sont plus que compensées par **la très bonne performance des immeubles livrés ou en cours de développement qui affichent une progression des valeurs de + 7% à périmètre constant.**

En résidentiel allemand, les valeurs d'expertises gagnent + 13,7% et sont bien orientées sur l'ensemble des régions : Rhénanie-du-Nord-Westphalie (+ 18,2%), Hambourg (+ 16,8%), Dresde & Leipzig (+ 12,4%), et Berlin (+ 11,3%). Cette performance tient à un manque structurel de logements, un fort attrait des investisseurs, comme l'atteste le volume record d'investissements réalisés en 2021 (51 Md€), et des valeurs détail très supérieures aux valeurs bloc (au-delà de 50%). La valeur moyenne du patrimoine s'établit à 3 370 €/m² à Berlin et 1 940 €/m² en Rhénanie-du-Nord-Westphalie.

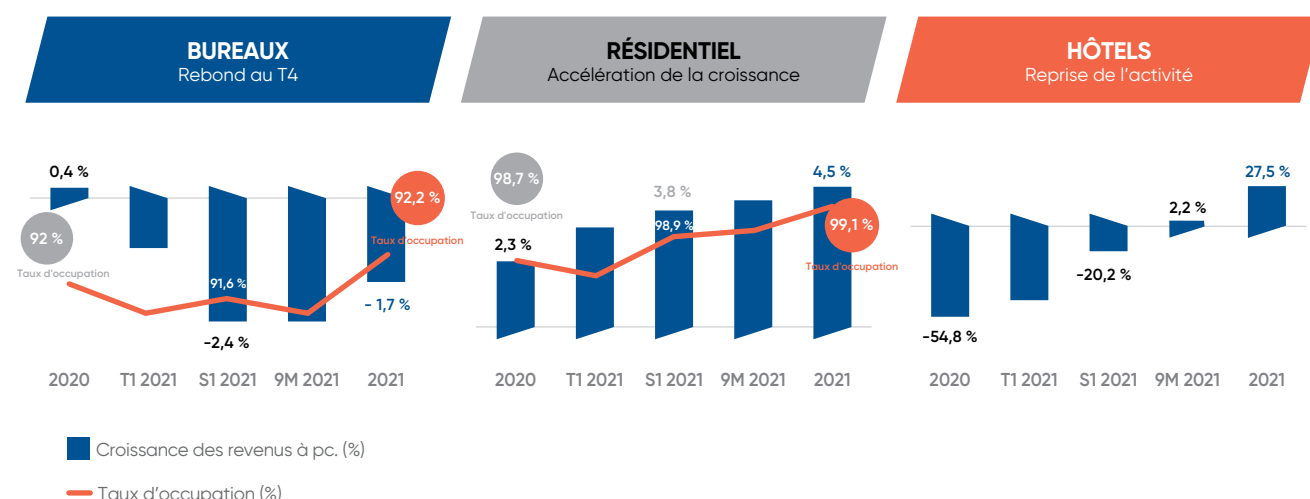
En hôtels, la valeur du patrimoine est stable par rapport à fin 2020 (- 0,3% à périmètre constant) : le rebond des performances du second semestre a permis aux actifs en bail fixe de renouer avec une croissance des valeurs (+ 1,3% au S2 2021) et aux actifs à revenus variables de se stabiliser (+ 0,2% au S2 2021).



1.1.3 Une bonne activité opérationnelle, qui s'est accélérée au second semestre

Hausse de + 3,2% des revenus locatifs à périmètre constant

2021 (En million d'euros)	Revenus 2020 Part du groupe	Revenus 2021 100%	Revenus 2021 Part du groupe	% variation à périmètre constant Part du groupe	Taux d'occupation (en %)	Durée ferme des baux (en années)
Bureaux France	207,1	218,7	189,5	- 2,8%	93,2%	4,6
Bureaux Italie	126,8	152,3	115,5	- 0,2%	96,6%	7,1
Bureaux Allemagne	49,3	51,3	44,8	+ 0,6%	78,8%	4,4
Total Bureaux	383,2	422,4	349,9	- 1,7%	92,2%	5,4
Résidentiel Allemagne	157,7	260,2	168,4	+ 4,5%	99,1%	n.a.
Hôtels en Europe	57,6	197,3	80,4	+ 27,5%	100%	13,3
Total activités stratégiques	598,5	879,8	598,7	+ 3,2%	95,0%	7,0
Non stratégique (commerces)	11,0	8,4	5,3	- 35,7%	100,0%	8,9
TOTAL	609,5	888,2	604,0	+ 3,0%	95,0%	7,0



Bureaux : une année record pour les locations

Covivio a conclu en 2021 un record de commercialisations, avec 180 000 m² d'engagements locatifs en bureaux, sur une durée moyenne ferme de 10 ans. Après un premier semestre pénalisé par les restrictions sanitaires (63 200 m² commercialisés), l'activité s'est fortement accélérée avec 2/3 des commercialisations de l'année effectuées entre juillet et décembre. 110 000 m² concernent des pré-commercialisations sur des actifs en développement. La qualité de ces actifs a permis d'attirer de nombreuses entreprises de renommée internationale, qui ont souhaité y implanter leurs sièges mondiaux ou régionaux. C'est le cas de Moncler (38 000 m²), SNAM (19 000 m²), L'Oréal (11 600 m²) ou LVMH (4 000 m²) sur Symbiosis et The Sign à Milan, de Samsung (10 500 m²), Roland Berger (3 900 m²) ou One Point (9 100 m²) à Paris et Bordeaux.

De plus, Covivio a renouvelé près de 104 000 m² en 2021, dont 45% en France, 45% en Italie, et 10% en Allemagne, avec une extension de la maturité de 3 ans en moyenne.

À périmètre constant, les loyers sont impactés par les libérations de 2020 et du début d'année 2021 alors que la remontée du taux d'occupation, à 92%, s'est opérée au second semestre.

Hôtels : reprise de l'activité au second semestre

Les revenus de l'activité Hôtels en Europe, qui étaient en baisse de - 20% au premier semestre 2021 comparé au premier semestre 2020, ont rattrapé leur retard sur la seconde partie de l'année, bénéficiant de la reprise du marché amorcée à partir de mai 2021. Les revenus affichent ainsi une hausse de + 27% à périmètre constant sur l'année, tirés par la progression de + 146% sur les loyers variables (35% du patrimoine hôtelier principalement loué à AccorInvest) et par le fort rebond de + 356% en mur et fonds (20% du patrimoine hôtelier). Enfin, les actifs en bail fixe (45% du patrimoine hôtelier) sont en baisse limitée de - 1% à périmètre constant, en raison des franchises accordées en 2020 et 2021 en échange de prolongation des durées d'engagement. Le taux de collecte de loyers atteint 96% (85% y compris paiements différés et franchises accordées).

Début 2022, Covivio et InterContinental Hotels Group ont revu leurs accords sur le portefeuille de 12 hôtels situés dans des localisations prime au cœur des principales métropoles britanniques (Londres, Edimbourg, Glasgow, etc.) ; 344 M€ du groupe et 2% du patrimoine Covivio). Les parties ont signé un accord portant sur la conclusion d'avenants aux baux. Il prévoit notamment un réajustement du loyer minimum garanti et la mise en place d'un loyer variable indexé sur le chiffre d'affaires, ainsi que des tests de performance. Un nouveau bail devrait être signé fin mars. Cet accord permet de cibler un rendement sur ce portefeuille de l'ordre de 6% une fois passée la phase de reprise de l'activité.

Forte croissance locative en Résidentiel Allemagne

Le déficit d'offre de logements persistant en Allemagne (déficit accru de + 40 000 logements en 2021), couplé à une stratégie active d'*asset management*, a tiré les loyers à la hausse en 2021, à + 4,5% à périmètre constant. Les loyers ont progressé sur l'ensemble des zones géographiques : Berlin (+ 5,0%),

Rhénanie-du-Nord-Westphalie (+ 4,7%), Hambourg (+ 2,9%) et Dresde et Leipzig (+ 2,3%). La croissance des loyers résulte pour plus d'un tiers du programme de modernisation engagé sur le patrimoine, qui tend à rénover en moyenne 3% du parc chaque année. Un second tiers est tiré par l'indexation, les relocations comptant pour le tiers restant.

1.1.4 Stratégie ESG : de nouvelles avancées dans tous les domaines

La nouvelle trajectoire carbone validée par l'initiative SBT

Covivio a annoncé en 2021 une nouvelle trajectoire carbone et a relevé ses ambitions pour atteindre 40% de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2030 (objectif précédemment fixé à - 34%). Cet objectif, qui concerne l'ensemble des scopes 1, 2 et 3, couvre l'intégralité des activités en Europe et la totalité du cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation. De surcroît, Covivio vise le Net Zero Carbon dès 2030 sur ses scopes 1 et 2.

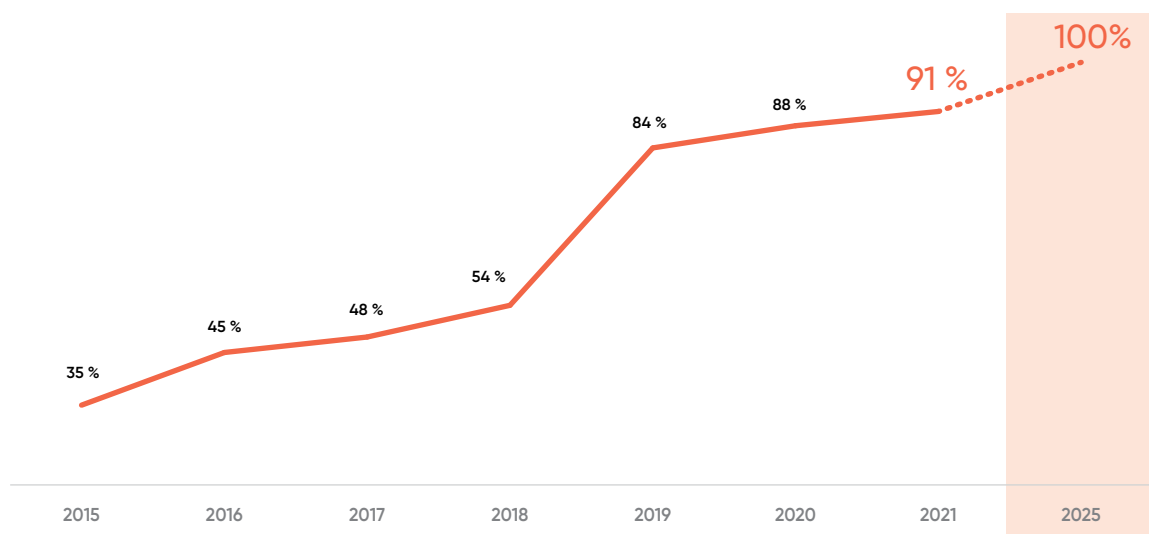
Ces objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre viennent d'être approuvés par l'initiative SBT et seront publiés sur leur site Internet le 24 février.

Verdissement du patrimoine

Par ailleurs, le taux d'éligibilité moyen des activités de Covivio à la Taxonomie ressort à 94,5% ⁽¹⁾ : 89% sur le chiffre d'affaires (l'activité de gestion d'hôtels détenus en murs et fonds n'est à ce jour pas couverte par les règles de la Taxonomie) et 100% sur les Capex.

91% de patrimoine vert

Covivio a poursuivi sa dynamique en matière de verdissement : la part de patrimoine bénéficiant d'une certification HQE, BREEAM, LEED ou équivalent, en opération et/ou en construction, atteint 91% (+ 3 points).



Cette stratégie de verdissement du patrimoine contribue activement à l'atteinte de la nouvelle trajectoire Carbone. Elle s'accompagne d'un engagement pour la construction bas-carbone à l'échelle européenne. Par exemple, à Lyon avec le projet Silex2 livré mi-2021 et le choix d'une opération de redéveloppement, Covivio a pu économiser 17 500 tCO₂e par rapport à une démolition/reconstruction. Le bâtiment émettra jusqu'à 30 tCO₂e/an en moins au cours de sa phase d'exploitation, par rapport à un immeuble de bureaux rénové au niveau énergétique RT 2012. Autre exemple à Milan avec l'immeuble The Sign A, qui a obtenu la plus haute certification LEED délivrée en Europe en 2021 (LEED Platinum, 90/100) et devient le premier immeuble en Italie labélisé BiodiverCity.

L'utilisateur au centre de notre stratégie

Toujours plus proche de ses clients, Covivio mène régulièrement des enquêtes de satisfaction. Les résultats d'une étude réalisée par OpinionWay en France sur l'activité Bureaux font ressortir un taux de satisfaction de 86% ⁽²⁾ parmi les nouveaux clients et de 89%

pour les locataires existants. Quant à l'activité Wellio, elle est plébiscitée par 96% des occupants qui se déclarent satisfaits ou très satisfaits, tant par la qualité de l'accompagnement des équipes de Covivio, que la qualité des espaces ou des services proposés. En parallèle, sur son activité résidentielle, Covivio a de nouveau reçu en 2021 le label de *Fairest landlord* en Allemagne par la revue Focus Money. Enfin, les hôtels du patrimoine bénéficient d'une très bonne appréciation sur Booking.com avec une note de 8,8/10 pour la localisation.

Lancement de la Fondation Covivio

Suite à l'expression de sa Raison d'Être « Construire du bien-être et des liens durables », Covivio a mis en place sa fondation d'entreprise en 2020 et choisi de concentrer ses actions sur deux piliers : la promotion de l'égalité des chances et la préservation de l'environnement. Pour sa première année de fonctionnement, la fondation a priorisé les associations et projets venant en aide aux populations les plus fragilisées par les effets de la crise sanitaire. Grâce au *sourcing* réalisé par les équipes Covivio en Europe et

⁽¹⁾ Chiffres part du groupe. Taux d'éligibilité sur les données IFRS à 100% de 86% en chiffre d'affaires et 100% en Capex.

⁽²⁾ Moyenne des notes « satisfait » ou « très satisfait » attribuées sur les thèmes « Qualité de l'accompagnement par Covivio », « Vie dans l'immeuble » et « Réponses apportées ».

suite à la publication d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) en France, 12 projets ont pu bénéficier d'un soutien de la fondation, qui dispose d'un budget de 1,7 M€ sur 5 ans. En 2022, Covivio prévoit de lancer deux AMI en Allemagne et en Italie pour intensifier sa démarche et démultiplier ses actions.

Renforcement de l'expertise du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée générale du 21 avril 2022 la nomination de Daniela Schwarzer au poste d'administratrice indépendante.

Mme Schwarzer est 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.

En apportant son expérience et notamment sa connaissance fine de l'environnement économique et social allemand, elle participera à maintenir les meilleurs standards d'engagement, d'indépendance et de compétence du Conseil d'Administration.

Nouvelle amélioration des notations ESG

Les performances et la pertinence de la politique RSE de Covivio ont une nouvelle fois été récompensées par les agences de notation. Le groupe a ainsi vu progresser ses notations auprès du GRESB (90/100), Sustainalytics (8,3) ou MSCI (AAA), faisant de Covivio l'un des leaders sur son secteur.

1.1.5 Des résultats 2021 supérieurs aux objectifs

Réduction de la LTV, à 39%

Le rythme élevé de cessions et la bonne performance des valeurs d'expertise ont permis de réduire de 2 points le ratio de LTV, à 39% à fin 2021. Le taux moyen de la dette diminue également, à 1,2% vs 1,3% fin 2020, et l'ICR s'améliore à 6,7x vs 6,1x à fin 2020.

Notée BBB+, perspective stable par S&P, Covivio affiche un bilan solide, avec une dette diversifiée et longue (5,4 ans de maturité). Le taux de couverture atteint 84% pour une maturité moyenne des instruments de couverture de 6,8 ans.

Progression des ANR de + 6 à + 10% sur un an

La progression des valeurs d'actifs, portée par le développement bureaux et le résidentiel en Allemagne, est à l'origine de la croissance de + 7% de l'ANR EPRA NTA par action, à 106,4 € et 10,1 Md€. L'ANR de liquidation (EPRA NDV) s'élève à 9,3 Md€ et 97,8 € (+ 10%) et l'ANR de reconstitution (EPRA NRV) à 11,1 Md€ et 116,9 € par action (+ 6%).

EPRA Earnings ajusté en croissance de + 6,6%

L'EPRA Earnings ajusté s'élève à 410 M€, en croissance de + 6,6% sur un an (4,35 € par action et + 3,3% suite au paiement du dividende 2020 en actions). La baisse des revenus locatifs bureaux, liée à la rotation du patrimoine, a été plus que compensée par la croissance sur les hôtels et la performance en résidentiel allemand. Le résultat a également bénéficié de la bonne tenue des coûts de fonctionnement et la réduction du coût de l'endettement financier. En 2021, le résultat net de Covivio a atteint son plus haut niveau, à 924 M€.

Proposition d'un dividende en numéraire de 3,75 € par action, en hausse de + 4,2%

Covivio proposera au vote de l'Assemblée générale du 21 avril prochain le paiement en numéraire d'un dividende de 3,75 € par action, en hausse de + 4,2% par rapport à 2020, soit un taux de distribution de 86%. Le détachement du coupon aura lieu le 25 avril 2022 et le paiement le 27 avril 2022.

1.1.6 Perspectives

Au cours de l'année 2022, Covivio entend poursuivre sa dynamique de croissance en s'appuyant sur trois axes principaux :

- **la poursuite du pipeline de développement**, qui porte principalement sur le redéveloppement d'actifs existants à Paris, Berlin et Milan. Situés dans des zones *prime* recherchées par les utilisateurs, ces immeubles recèlent également d'importants potentiels de réversion locative. Covivio vient d'ailleurs de pré-louer l'intégralité du projet Anjou, immeuble de 9 300 m² situé dans le QCA parisien, à un grand groupe de luxe français, 3 ans avant la livraison. Un accord préliminaire a également été signé pour 9 000 m² sur Stream Building, à Paris 17^e, permettant au projet d'afficher un taux de pré-commercialisation de 100%

- **le travail d'asset management pour extraire les réserves de croissance locative** via la réversion locative en résidentiel allemand, la réduction de la vacance sur les actifs *manage to core* (16% du patrimoine Bureaux) et l'intensification de l'offre de services en bureaux. À ce titre, de nouveaux accords locatifs ont été signés ces dernières semaines sur le prochain site Wellio à Milan QCA, amenant son taux de pré-commercialisation à 90% trois mois avant la livraison

- **la reprise en hôtels**. Les perspectives de STR, MKG ou Tourism economics prévoient un retour des nuitées au niveau de 2019 d'ici à 2023-2024. Par rapport aux revenus de 2019, le potentiel de croissance pour le groupe s'élève à + 54 M€.

Dans ce contexte, et en particulier l'hypothèse d'une reprise continue en hôtels, Covivio se donne pour objectif un EPRA Earnings ajusté 2022 de l'ordre de 4,5 € par action.

1.2 Éléments d'analyse de l'activité

Évolution du périmètre

Deux changements sont intervenus entre 2020 et 2021, avec un impact sur le pourcentage de détention de Covivio dans ses filiales :

- la participation de Covivio dans sa filiale hôtelière, Covivio Hotels, a augmenté suite à la contribution des actifs de Covivio à Covivio Hotels, passant de 43,5% à fin 2020 à 43,8% à fin 2021
- Covivio a partagé son projet phare à usage mixte Alexanderplatz à Berlin dont le taux de détention est passé de 100% à 55%.

1.2.1 Chiffre d'affaires : 604 M€ en 2021

(En millions d'euros)	100%			Part du groupe				% du CA
	2020	2021	Variation (en %)	2020	2021	Variation (en %)	Variation (en %) PC ⁽¹⁾	
Bureaux France	237,3	218,7	- 7,8%	207,1	189,5	- 8,5%	- 2,8%	31%
Paris	87,8	80,9	- 7,8%	82,3	76,3	- 7,2%	- 2,3%	13%
Grand Paris (hors Paris)	103,8	100,8	- 2,8%	85,4	83,2	- 2,5%	- 5,8%	14%
Métropoles régionales	35,9	30,7	- 14,4%	29,6	23,7	- 19,9%	+ 2,9%	4%
Autres régions françaises	9,8	6,3	- 36,4%	9,8	6,3	- 36,4%	- 20,6%	1%
Bureaux Italie	166,6	152,3	- 8,6%	126,8	115,5	- 8,9%	- 0,2%	19%
Bureaux – hors Telecom Italia	85,4	77,1	- 9,7%	85,4	77,2	- 9,6%	- 0,6%	13%
Bureaux – Telecom Italia	81,2	75,2	- 7,4%	41,4	38,3	- 7,4%	+ 0,6%	6%
Bureaux Allemagne	60,3	51,3	- 14,9%	49,3	44,8	- 8,9%	+ 0,6%	7%
Berlin	10,2	10,0	- 2,2%	7,2	6,9	- 3,7%	+ 0,2%	1%
Autres villes	50,1	41,4	- 17,5%	42,1	37,9	- 9,8%	+ 63,8%	6%
Résidentiel Allemagne	245,6	260,2	+ 6,0%	157,7	168,4	+ 6,8%	+ 4,5%	28%
Berlin	118,5	127,2	+ 7,3%	76,7	83,4	+ 8,8%	+ 5,0%	14%
Dresde et Leipzig	24,6	22,9	- 6,8%	15,7	14,8	- 5,9%	+ 2,3%	2%
Hambourg	16,3	17,1	+ 4,9%	10,7	11,2	+ 5,2%	+ 2,9%	2%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	86,2	93,0	+ 7,9%	54,6	59,0	+ 8,0%	+ 4,7%	10%
Hôtels en Europe	147,2	197,3	+ 34,0%	57,6	80,4	+ 39,6%	+ 27,5%	13%
Hôtels en bail	139,3	175,4	+ 25,9%	54,3	71,0	+ 30,8%	+ 18,2%	12%
France	50,9	58,1	+ 14,1%	16,1	19,8	+ 23,2%	25,9%	3%
Allemagne	30,7	29,5	- 3,9%	13,1	12,7	- 2,9%	- 0,5%	2%
Royaume-Uni	0,0	12,0	S/O	0,0	5,2	S/O	S/O	1%
Espagne	29,6	29,1	- 1,8%	12,9	12,7	- 1,0%	- 2,4%	2%
Belgique	8,9	10,2	+ 14,1%	3,9	4,5	+ 15,0%	11,3%	1%
Autres	19,2	36,6	+ 90,6%	8,3	16,0	+ 92%	0,5%	3%
Hôtels en murs et fonds (EBITDA)	7,9	21,9	+ 176,4%	3,3	9,4	+ 185,2%	356,0%	2%
Total activités stratégiques	857,0	879,8	+ 2,7%	598,5	598,7	+ 0,0%	+ 3,2%	99%
Non stratégique	17,7	8,4	- 52,7%	11,0	5,3	- 51,8%	- 35,7%	1%
Commerces Italie	5,4	2,9	- 47,3%	5,4	2,9	- 47,3%	S/O	0%
Commerces France	11,9	5,5	- 54,0%	5,2	2,4	- 53,5%	- 35,7%	0%
Autres (y compris Résidentiel France)	0,4	0,0	- 91,7%	0,4	0,0	- 91,7%	S/O	0%
Chiffre d'affaires total	874,7	888,2	+ 1,5%	609,5	604,0	- 0,9%	+ 3,0%	100%

(1) PC : périmètre constant.

Le chiffre d'affaires part du groupe s'établit à 604 millions d'euros contre 609 millions d'euros en 2020, sous les effets suivants :

- le chiffre d'affaires des activités stratégiques progresse de + 3,2% (+ 16,1 M€) à périmètre constant en raison de :
 - l'activité Hôtels : le chiffre d'affaires à périmètre constant augmente de 27,5% (+ 14,5 M€) du fait de la reprise amorcée au second semestre 2021, avec une évolution à périmètre

constant de + 356% sur l'EBITDA murs et fonds et + 146% sur les loyers variables

- Résidentiel Allemagne : + 4,5%, tiré par une forte réversion locative
- le patrimoine de Bureaux : - 1,7% à périmètre constant avec principalement une hausse de la vacance en 2020 en France

- **la livraison de nouveaux actifs** : (+ 20,6 M€), principalement en France avec cinq livraisons en 2021 (+ 14,7 M€) dans les métropoles régionales et la première couronne et à Milan avec deux immeubles (+ 5,8 M€)
- **les acquisitions** : (+ 16,2 M€) notamment sur les segments Hôtellerie (+ 7,8 M€), Résidentiel Allemagne (+ 4,3 M€) et Bureaux Allemagne (+ 4,0 M€) via Godewind
- **les cessions d'actifs** : (- 41,4 M€), notamment :
 - en Bureaux France (- 16,7 M€), sur les actifs matures du Croissant Ouest et en Régions, en 2020 et 2021
 - en Italie (- 15,4 M€) sur des actifs non core et matures
 - en Résidentiel Allemagne (- 3,8 M€) concernant essentiellement un patrimoine d'actifs matures à Berlin et Leipzig en 2020, ainsi que quelques privatisations à Berlin
 - en Hôtellerie (- 0,6 M€)
 - des actifs non stratégiques (- 4,9 M€), essentiellement des Commerces en Italie et en France
- **la vacance pour réaménagement** (- 12,8 M€), principalement à Paris et dans le QCA de Milan
- d'autres effets (- 4,3 M€), principalement liés à l'indemnité We Work comptabilisée en 2020.

1.2.2 Échéancier des baux et taux d'occupation

1.2.2.1 Échéancier des loyers annualisés : moyenne des baux 7,0 ans

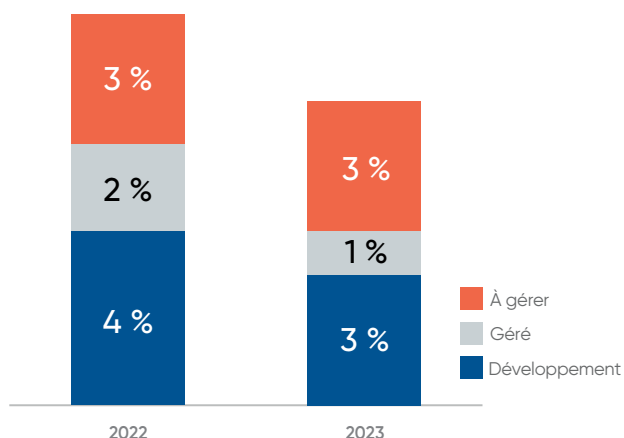
1.2.2.1.1 Durée moyenne des baux par activité

(Années) Part du groupe	Baux date de fin (1 ^{re} échéance)		Baux date de fin	
	2020	2021	2020	2021
Bureaux France	4,6	4,6	5,5	5,5
Bureaux Italie	7,4	7,1	7,9	7,5
Bureaux Allemagne	4,9	4,4	5,8	5,2
Hôtels en Europe	14,2	13,3	15,7	14,6
Total activités stratégiques	7,3	7,0	8,2	7,8
Non stratégique	7,4	8,9	7,7	9,4
TOTAL	7,3	7,0	8,2	7,8

La durée moyenne résiduelle ferme des baux est stable à 7,0 années à fin décembre 2021.

1.2.2.1.2 Échéancier des baux

Part du groupe (En millions d'euros)	Baux date de fin (1 ^{re} échéance)		Baux date de fin	
		% du total		% du total
2022	66	9%	56	8%
2023	51	7%	29	4%
2024	25	4%	19	3%
2025	51	7%	34	5%
2026	15	2%	16	2%
2027	34	5%	27	4%
2028	37	5%	36	5%
2029	10	1%	30	4%
2030	74	11%	84	12%
2031	20	3%	31	4%
Au-delà	113	16%	134	19%
Total Bureaux et Hôtels en bail	495	71%	495	71%
Résidentiel Allemagne	174	25%	174	25%
Hôtel en murs et fonds	31	4%	31	4%
TOTAL	701	100%	701	100%



Sur les 66 M€ de baux restants arrivant à échéance en 2022, soit 9% du chiffre d'affaires annualisé de Covivio :

- 4,1% sont liés à des actifs à redévelopper au départ des locataires, comprenant 3 actifs matures dans le QCA de Paris occupés par Orange
- 2,4% sont liés à des locataires sans intention de libérer les actifs

- 2,7% à gérer dont :

- 2% portent sur des actifs core, principalement situés dans le QCA de Paris et entièrement accessibles en transport en commun
- 0,7% concernent des actifs core à gérer, situés dans les grandes métropoles européennes.

En 2023, les 51 M€ de baux arrivant à échéance, représentant 7% du chiffre d'affaires annualisé de Covivio, se répartissent comme suit :

- 3,8% sont déjà gérés du fait des actifs qui seront libérés à des fins de réaménagement (2,5%), principalement situés dans le QCA de Paris ou option de rupture non exercée et cession
- 3,2% restent à gérer en France (61%), en Italie (11%) et en Allemagne (28%), dont :
 - 2,1% liés à des actifs situés dans les QCA de Paris, Lyon, Milan et Berlin, offrant une bonne accessibilité en transport en commun
 - 1,1% lié à des actifs core à gérer, principalement situés dans le Croissant Ouest, à La Défense et dans d'autres grandes métropoles européennes.

1.2.2.2 Taux d'occupation de 95%

(en %) Part du groupe	Taux d'occupation	
	2020	2021
Bureaux France	93,1%	93,2%
Bureaux Italie	96,8%	96,6%
Bureaux Allemagne	76,7%	78,8%
Résidentiel Allemagne	98,7%	99,1%
Hôtels en Europe	100%	100%
Total activités stratégiques	94,7%	95,0%
Non stratégique	99,4%	100%
TOTAL	94,8%	95,0%

Le taux d'occupation augmente légèrement à 95,0% pour les activités stratégiques.

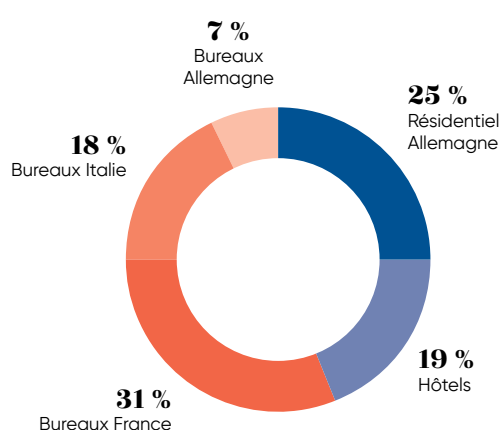
1.2.3 Répartition du chiffre d'affaires annualisé

Par principaux locataires

Part du groupe (En millions d'euros)	Chiffre d'affaires annualisé*	
	2021	%
Telecom Italia	35	5%
Orange	34	5%
Accor	34	5%
Suez	21	3%
IHG	19	3%
NH	19	3%
B&B	14	2%
Tecnimont	14	2%
Dassault	13	2%
Thalès	12	2%
Vinci	10	1%
Natixis	8	1%
EDF/Enedis	6	1%
Fastweb	6	1%
Eiffage	6	1%
Creval	6	1%
Cisco	5	1%
Intesa San Paolo	5	1%
Hôtels en bail	21	3%
Autres locataires < 5 M€	240	34%
Résidentiel Allemagne	174	25%
TOTAL	701	100%

* le chiffre d'affaires annualisé des hôtels est basé sur le chiffre d'affaires 2021 et le chiffre d'affaires variable 2019.

Par activité



Covivio s'appuie sur une solide base locative, avec approximativement 90% de grands groupes dans le segment Bureaux, un solide chiffre d'affaires dans le segment Résidentiel Allemagne ainsi que des partenariats avec des opérateurs hôteliers majeurs.

1.2.4 Taux de charges par activité

	Bureaux France	Bureaux Italie (yc. Commerces)	Bureaux Allemagne	Résidentiel Allemagne	Hôtels en Europe (yc. Commerces)	Autre (essentiellement Résidentiel France)	Total	
Part du groupe (En millions d'euros)	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2020	2021
Loyers	189,5	118,4	37,9	175,4	73,4	0,0	606,2	594,6
Charges locatives non récupérées	- 12,3	- 13,2	- 6,6	- 1,5	- 0,9	- 0,1	- 30,3	- 34,7
Charges sur Immeubles	- 2,9	- 6,1	- 1,4	- 13,0	- 0,4	0,1	- 21,5	- 23,7
Charges nettes des créances irrécouvrables	0,4	1,9	- 0,4	- 2,0	- 5,6	0,1	- 15,4	- 5,5
Loyers nets	174,8	101,0	29,5	158,8	66,6	0,1	539,0	530,7
Taux de charges	7,8%	14,6%	22,2%	9,4%	9,3%	S/O	11,1%	10,7%

1.2.5 Impayés provisionnés

Taux de collecte : 96% pour les hôtels, hors franchises de loyers et différés de paiement.

Provisions : à fin décembre 2021, une provision de 5,5 M€ a été comptabilisée. Elle se concentre sur les hôtels.

1.2.6 Cessions : 901 M€ de nouveaux accords en 2021 avec une marge de 3,7%

(En millions d'euros)		Cessions (contrats conclus fin 2020) (I)	Accords à fin 2020 à encaisser	Nouvelles cessions exercice 2021 (II)	Nouveaux accords exercice 2021 (III)	Total exercice 2021 = (II) + (III)	Marge vs valeur 2020	Rendement	Total cessions effectives = (I) + (II)
	100%	295	22	106	599	705	2,8%	4,2%	401
Bureaux France	Part du groupe	251	22	106	350	456	2,8%	4,2%	357
	100%	32	-	234	52	286	2,3%	6,9%	265
Bureaux Italie	Part du groupe	26	-	145	51	196	1,8%	6,8%	171
	100%	-	-	-	-	-	0,0%	S/O	0
Bureaux Allemagne	Part du groupe	-	-	61	-	61	0,0%	S/O	61
Résidentiel Allemagne	100%	14	-	104	22	126	26,0%	2,8%	118
	Part du groupe	9	-	68	14	82	26,0%	2,5%	77
	100%	13	19	-	134	134	21,1%	4,9%	13
Hôtels en Europe	Part du groupe	6	8	-	31	31	22,7%	4,8%	6
	100%	21	1	57	41	98	- 6,1%	9,4%	78
Non stratégique	Part du groupe	10	1	35	39	74	- 7,7%	10,9%	45
TOTAL	100%	375	42	500	847	1 348	5,4%	5,2%	875
PART DU GROUPE		302	31	415	485	901	3,7%	5,5%	717

Covivio a signé de nouvelles cessions et de nouveaux accords pour 901 M€ part du groupe (1 348 M€ à 100%), avec une marge moyenne de 3,7% sur les dernières valeurs d'expertises. Covivio a maintenu sa stratégie de cession d'actifs de bureaux matures dont le potentiel de création de valeur a été pleinement capté, et de cession d'actifs non core. Dans le détail, les accords de cession incluent :

• **des actifs matures et le partage de projets de développement** : 651 M€ part du groupe (944 M€ à 100%) :

- bureaux core matures pour un montant de 460 M€ part du groupe avec une marge moyenne de 4,1%, à Milan (6 actifs), à Paris (première couronne) et à Lyon
- certaines privatisations et ventes en bloc en Résidentiel Allemagne : 82 M€ part du groupe, générant une marge de 26,0% en moyenne par rapport à la valeur vénale de l'année dernière

• Alexanderplatz : 61 M€ (part du projet de développement)

• autres accords de cession en Italie pour un montant de 48 M€

• **des actifs non core** : 145 M€ part du groupe (172 M€ à 100%) sur des sites secondaires en France et en Italie et des cessions d'actifs Telecom Italia

• **des actifs du segment Hôtels** : 31 M€ part du groupe (134 M€ à 100%) avec une marge de + 23%

• **des actifs non stratégiques** : 74 M€ part du groupe (98 M€ à 100%), essentiellement des magasins en Italie et en France (Jardiland et Courtepaille).

1.2.7 Investissements : 607 M€ réalisés en 2021 part du groupe

607 M€ part du groupe (825 M€ à 100%) d'investissements ont été réalisés en 2021 :

- renforcement en Résidentiel Allemagne avec des acquisitions à hauteur de 208 M€ (262 M€ à 100%) :
 - quatre portefeuilles à Berlin, pour un total de 1 071 unités sur 32 actifs, à un taux de rendement de 3,3%. Presque tous les actifs sont divisés en copropriété et offrent un fort potentiel de croissance en valeur (prix d'acquisition approximativement de 3 400 €/m² contre un prix moyen de 5 220 €/m² à Berlin) et en loyers (potentiel de réversion de 24% sur la base du loyer fédéral en place et de 55% sur la base du loyer de marché moyen)
 - rachat de parts de certaines participations minoritaires du portefeuille Résidentiel Allemagne

- les Capex sur actifs en développement représentent 279 M€ part du groupe (390 M€ à 100%), principalement liés à :
 - des projets de développement en France, principalement à Paris (164 M€ part du groupe)
 - des projets de développement à Milan (53 M€ part du groupe)
 - des projets de développement incluant des terrains (54 M€ part du groupe), principalement à Berlin, pour alimenter les développements futurs en Résidentiel et Bureaux.
- 120 M€ part du groupe (173 M€ à 100%) de travaux ont été réalisés sur le portefeuille en gestion, y compris 56 M€ (87 M€ à 100%) de Capex en Résidentiel Allemagne (voir les pages suivantes pour plus de détails sur les Capex réalisés en Résidentiel Allemagne).

1.2.8 Actifs en développement

1.2.8.1 Livraisons : 112 200 m² de bureaux livrés en 2021

Sept projets ont été livrés en 2021 pour un total de 112 200 m² de bureaux en France et en Italie avec un taux d'occupation moyen de 96%. Il s'agit de :

- **Flow** à Montrouge (23 500 m²), loué à 100% à Edvance (groupe EDF)
- **Gobelins** à Paris (4 400 m²), loué à 100% à Expertise France
- **deux bâtiments** à Montpellier (18 000 m²), l'un loué à 100% à Orange et l'autre un bâtiment de services loué à 100%

- **Silex 2** à Lyon (30 900 m²), loué à 91%, principalement à Solvay
- **The Sign B+C** à Milan (16 900 m²), loué à 100% principalement à NTT Data
- **Symbiosis D** à Milan (18 500 m²), loué à 100% sur la partie bureaux à LVMH et Boehringer.

Le rendement brut sur coût obtenu lors de la livraison de ces projets est d'environ 6,5% à plein taux d'occupation.

1.2.8.2 Pipeline Bureaux engagé : 1,8 Md€ part du groupe, pré-loués à 47%

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

Projets engagés	Surface ⁽¹⁾ (m ²)	Budget total ⁽²⁾ (en M€, 100%)	Budget total ⁽²⁾ (en M€, part du groupe)	Pré-loué (en %)	Rendement cible ⁽³⁾ (en %)
Bureaux France	141 350	1 360	1 090	54%	4,6%
Bureaux Italie	77 300	420	420	67%	5,9%
Bureaux Allemagne	67 600	562	317	0%	5,1%
TOTAL BUREAUX	286 250	2 342	1 827	47%	5,0%

(1) Surface à 100%.

(2) Y compris foncier et coûts financiers.

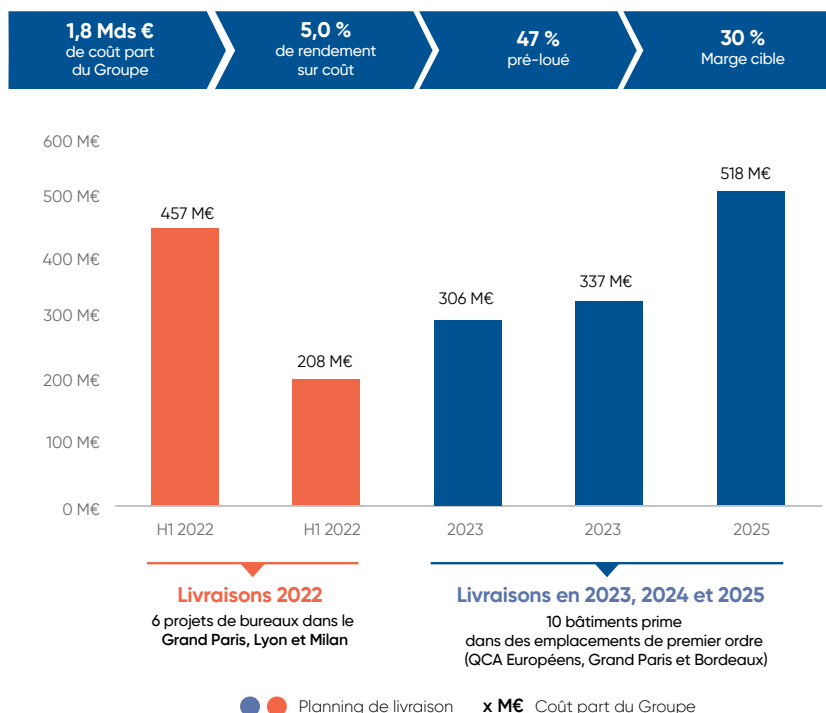
(3) Rendement brut sur loyers totaux y compris parkings, restaurants, etc.

- Neuf projets ont été engagés en 2021 : Paris Anjou (pré-loué à 100%), Paris Madrid St-Lazare (pré-loué à 100%), Bordeaux Jardin de l'Ars (pré-loué à 51%), Lyon Sévigné, Milan Corso Italia, Milan The Sign D (pré-loué à 92%), Milan Symbiosis G+H (pré-loué à 100%), Berlin Loft et Berlin Alexanderplatz.

- Le pipeline actuel se compose de 16 projets représentant 286 250 m², un coût total de 1,8 Md€ part du groupe (2,3 M€ à 100%) avec un taux d'occupation moyen de 47% et un rendement cible sur coût de 5,0%.

Pour plus de détails sur les projets engagés, voir les pages suivantes du présent document.

Pipeline à fin 2021



Projets engagés	Lieu	Projet	Surface ⁽¹⁾ (m²)	Livraison	Loyer cible (en €/m²/an)	Pré-loué (en %)	Budget total ⁽²⁾ (en M€, 100%)	Budget total ⁽²⁾ (en M€, part du groupe)	Rendement cible ⁽³⁾
Jean Goujon	Paris	Régénération	8 600 m²	2022	930	58%	196	196	4,0%
N2 Batignolles (QP 50%)	Paris	Construction	15 600 m²	2022	575	26%	168	84	4,2%
So Pop (QP 50%)	Paris	Régénération	31 300 m²	2022	400	33%	230	114	5,7%
Alis	Levallois	Régénération	19 800 m²	2022	500	0%	208	208	4,8%
Sévigné	Lyon	Régénération	4 200 m²	2022	240	10%	17	17	5,4%
À livrer en 2022			79 500 m²			27%	818	618	4,6%
DS Campus Ext. (QP 50%)	Vélizy	Construction	27 500 m²	2023	325	100%	141	71	7,2%
Madrid – St-Lazare	Paris	Régénération	5 850 m²	2023	800	100%	101	101	3,8%
Jardins de l'Ar	Bordeaux	Construction	19 200 m²	2024	220	51%	72	72	6,1%
Anjou	Paris	Régénération	9 300 m²	2025	890	100%	227	227	3,5%
À livrer en 2023 et au-delà			61 850 m²			90%	542	472	4,5%
TOTAL BUREAUX FRANCE			141 350 M²			54%	1 360	1 090	4,6%
Unione	Milan	Régénération	4 500 m²	2022	480	100%	47	47	4,6%
À livrer en 2022			4 500 m²			100%	47	47	4,6%
Corso Italia	Milan	Régénération	11 600 m²	2023	500	0%	109	109	5,0%
The Sign D	Milan	Construction	13 200 m²	2024	300	92%	64	64	6,5%
Vitae	Milan	Construction	10 000 m²	2024	315	18%	42	42	6,5%
Symbiosis G+H	Milan	Construction	38 000 m²	2024	319	100%	159	159	6,5%
À livrer en 2023 et au-delà			72 800 m²			64%	373	373	6,0%
TOTAL BUREAUX ITALIE			77 300 M²			67%	420	420	5,9%
Loft (QP 65%)	Berlin	Régénération	7 600 m²	2023	280	0%	40	26	5,3%
Alexanderplatz (QP 55%)	Berlin	Construction	60 000 m²	2025	449	0%	522	291	5,1%
À livrer en 2023 et au-delà			67 600 m²			0%	562	317	5,1%
TOTAL BUREAUX ALLEMAGNE			67 600 M²			0%	562	317	5,1%
PIPELINE TOTAL ENGAGÉ			286 250 M²			47%	2 342	1 827	5,0%

(1) Surface à 100%.

(2) Y compris foncier et coûts financiers.

(3) Rendement sur loyers totaux.

1.2.8.3 Pipeline Résidentiel Allemagne engagé

- Deux projets ont été livrés à Berlin en 2021 pour un budget total de 11 M€ (17 M€ à 100%) générant une création de valeur de 6 M€ avec un rendement moyen de 5,9%.
- Cinq projets Résidentiel de construction-location ont été engagés, principalement à Berlin, comptant 133 unités résidentielles pour un coût total de 22 M€ part du groupe.
- À fin 2021, le pipeline se composait de treize projets, essentiellement à Berlin, comptant 419 unités résidentielles et un coût total de 76 M€ part du groupe, avec une création de valeur cible de 18%. Il reste 42 M€ part du groupe à décaisser.

Projets engagés	Unités	Budget total* (en M€, 100%)	Budget total* (en M€, part du groupe)	Rendement cible
Berlin – Müllerstraße NB	57	18	12	5,0%
Berlin – PrenzlauerPromenadeL	113	32	21	4,3%
À livrer en 2022	170	50	33	4,6%
À livrer en 2023 et au-delà (11 projets)	249	66	43	4,6%
TOTAL RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE (CONSTRUCTION-LOCATION)	419	116	76	4,6%

* Y compris foncier et coûts financiers.

1.2.8.4 Pipeline de construction-vente

Allemagne

- Deux projets ont été livrés et vendus en 2021 pour un budget total de 17 M€ (25 M€ à 100%), générant une marge de promotion de 8 M€.
- Un projet Résidentiel de construction-vente a été engagé à Berlin, comptant 92 unités résidentielles et pour un coût total de 14 M€ part du groupe.
- À fin 2021, le pipeline se compose de cinq projets, tous situés à Berlin, comptant 534 unités résidentielles et un coût total de 114 M€ part du groupe, avec une marge de promotion de 26%.

Projets engagés	Unités	Budget total* (en M€, 100%)	Budget total* (en M€, part du groupe)	Taux de pré-vente (en %)
Berlin – Biesdorf NB	106	36	24	66%
Berlin – PrenzlauerPromenadeS	165	45	29	30%
À vendre en 2022	271	81	53	46%
Berlin – Großbeerenstraße	73	12	8	-
Berlin – Markelstraße	92	21	14	-
Berlin – Ventes Islande	98	60	40	-
À vendre en 2023 et au-delà	263	93	61	-
TOTAL RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE	534	174	114	22%

* Y compris foncier et coûts financiers.

France

- Le pipeline actuel se compose de huit projets principalement situés dans le Grand Paris et à Bordeaux, représentant 88 500 m² et un coût total de 247 M€ part du groupe, avec une marge cible supérieure à 10%.

Projets engagés	Unités	Budget total* (en M€, 100%)	Budget total* (en M€, part du groupe)	Taux de pré-vente (en %)
Le Raincy	97	20	20	100%
Meudon Observatoire	26	12	12	100%
Saint-Germain-lès-Corbeil	83	13	13	100%
À vendre en 2022	206	45	45	100%
Sully Chartres	110	15	15	64%
Bordeaux Lac Tr1	199	39	39	90%
Bordeaux Lac Tr2	405	55	55	0%
Bordeaux Lac Tr3	122	26	26	0%
Saint-Germain-en-Laye	24	12	12	90%
Fontenay-sous-Bois Tr1	248	64	32	73%
Bobigny CT	158	34	23	90%
À vendre en 2023 et au-delà	1 266	245	202	49%
TOTAL RÉSIDENTIEL FRANCE	1 472	290	247	59%

* Y compris foncier et coûts financiers.

1.2.8.5 Pipeline Maîtrisé

Bureaux à engager en 2022

- Covivio lancera trois projets pour un coût total estimé à 330 M€, dont 150 M€ de Capex résiduels à décaisser. Deux de ces projets sont situés dans des QCA européens (Paris et Berlin) et l'autre porte sur un développement destiné à un locataire historique de Covivio.
- En 2023-2024, Covivio prévoit de lancer des projets supplémentaires pour un coût total estimé à environ 740 M€.
- dans le Grand Paris (70 000 m²) et des grandes villes françaises (110 000 m²) principalement pour des développements clé en main)
- à Milan avec Symbiosis (20 000 m²) et Porta Romana (70 000 m²)
- en Allemagne avec le potentiel d'une deuxième tour de 70 000 m² sur l'Alexanderplatz à Berlin
- et plus de 50 000 m² à Berlin, Leipzig et Dresde.

Réserves foncières

À terme, Covivio est également propriétaire de plus de 350 000 m² de réserves foncières qui pourraient accueillir de nouveaux projets de développement :

CENTRES-VILLES : 1,7Md€ / 0,6Md€ DE CRÉATION DE VALEUR

68 %
0,4 Md€ de valeur comptable actuelle

Projets de centre-ville devant être lancés à court terme
[2022 – 2023]



32 %
0,2 Md€ en valeur comptable actuelle

Projets de centre-ville devant être lancés à moyen terme
[2024 – 2025]



**RÉSERVES FONCIÈRES
DANS LES MEILLEURS QUARTIERS D'AFFAIRES**

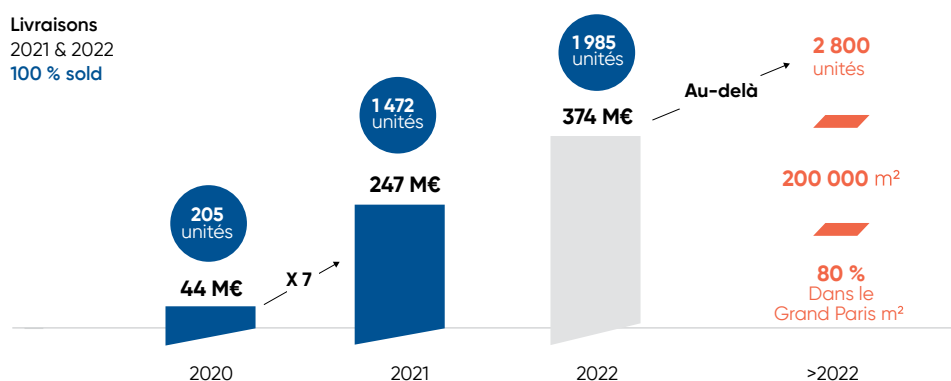
**> 200 000 m²
de réserves foncières**

Engagement potentiel faisant l'objet d'une pré-location significative

Projets Résidentiel France gérés

- Depuis 2017 Covivio a constamment cherché de nouvelles opportunités pour transformer ses bureaux dans des localisations secondaires en résidentiel. À ce jour, 71 000 m², correspondant à 1 040 appartements, doivent être engagés à compter de 2022.
- De plus, environ 200 000 m² osont à l'étude et seront progressivement lancés après 2022. Ce pipeline représente 2 800 appartements, dont 80% sont dans le Grand Paris et le reste dans les Grandes métropoles régionales.

247 M€ / Pipeline de 100 000 m² en France à fin 2021

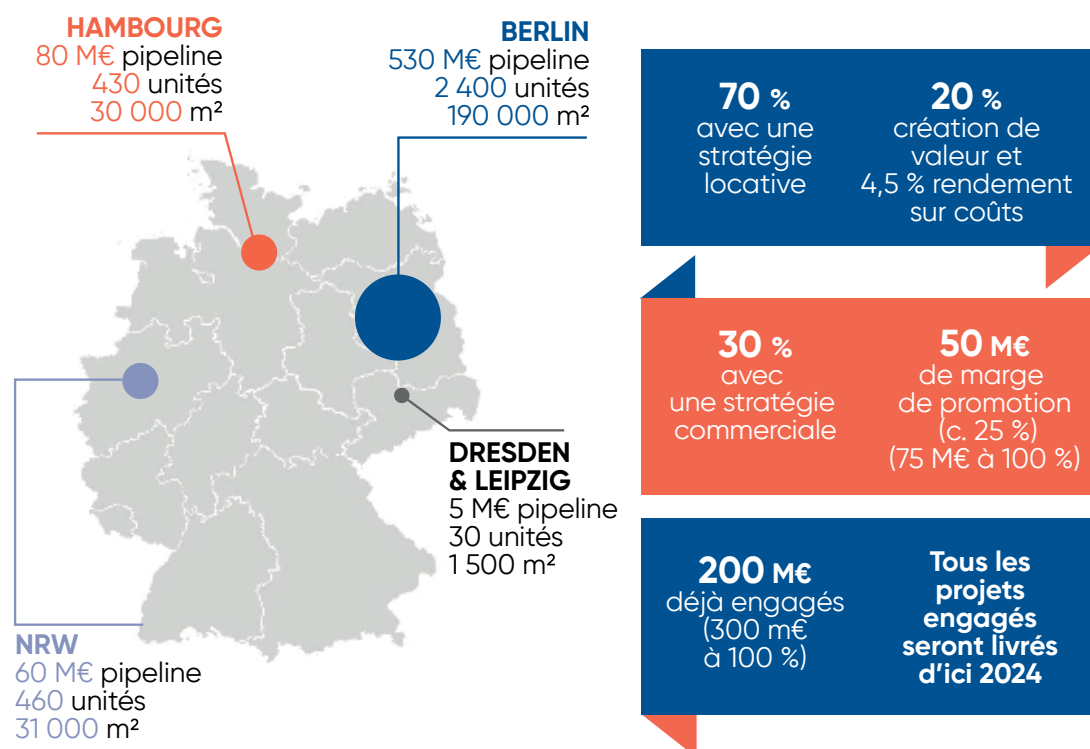


Total de 5 000 lots à développer d'ici ~ 7 ans
Montée en puissance de la marge de développement pour atteindre ~10-15M€ par an de 2022 à ~2028

Projets Résidentiel Allemagne gérés

Covivio continue de renforcer son Pipeline à moyen terme grâce à ses fonciers existants et à l'acquisition de nouveaux terrains:

- Environ 130 000 m² de surface résidentielle avec une stratégie de location, afin de générer une forte réversion et augmenter les valeurs. Ce projet sera lancé progressivement à partir de 2022 pour un coût total d'environ 520 M€ (340 M€ en part du groupe).
- Environ 40 000 m² de surface résidentielle avec une stratégie commerciale, afin d'augmenter la marge de promotion. Il représente un coût total d'environ 170 M€ (111 M€ en part du groupe).



1.2.9 Patrimoine

1.2.9.1 Valorisation du patrimoine : + 3,8% de croissance à périmètre constant

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2020 part du groupe	Valeur 2021 100%	Valeur 2021 part du groupe	Variation à PC ⁽¹⁾ sur 12 mois	Rendement ⁽²⁾ 2020	Rendement ⁽²⁾ 2021	% du patrimoine
Bureaux France	5 933	7 236	5 880	+ 1,6%	4,8%	4,6%	33%
Bureaux Italie	2 719	3 244	2 653	+ 0,2%	5,2%	5,3%	15%
Bureaux Allemagne	1 541	1 772	1 515	- 1,0%	3,4%	3,4%	9%
Résidentiel Allemagne	4 257	7 730	5 010	+ 13,7%	3,7%	3,5%	28%
Hôtels en Europe	2 532	6 584	2 578	- 0,3%	5,5%	5,3%	15%
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	16 982	26 566	17 636	+ 3,9%	4,4%	4,4%	100%
Non stratégique	123	102	68	- 9,3%	9,4%	7,1%	0%
Total	17 104	26 669	17 703	+ 3,8%	4,5%	4,4%	100%

(1) PC : périmètre constant.

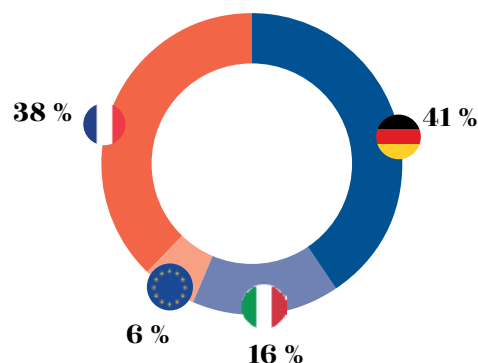
(2) Rendement hors projets de développement Rendement sur les Hôtels sur le chiffre d'affaires fixe 2021 et le chiffre d'affaires variable 2020.

Le patrimoine a progressé de 0,6 Md€, à 17,7 Md€ part du groupe (+ 26,7 Md€ à 100%) principalement du fait de l'augmentation de la valeur du portefeuille Résidentiel Allemagne. À périmètre constant, Covivio a démontré sa solidité avec une hausse de + 3,8% qui s'explique par :

- + 6,5% alimentée par le développement du pipeline, traduisant la stratégie de développement de Covivio axée sur les actifs de qualité situés dans des emplacements attrayants
- + 13,7% de croissance à périmètre constant sur le Résidentiel Allemagne. Toutes les villes allemandes hébergeant le patrimoine résidentiel de Covivio ont affiché une croissance à périmètre constant : à Berlin (+ 11,3%), en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, deuxième exposition la plus importante (+ 18,2%), à Hambourg (+ 16,8%) et à Dresde et Leipzig (+ 12,4%).

Répartition géographique du patrimoine en 2021

94% dans les grandes villes européennes et + 3 points en Allemagne par rapport à 2020



1.2.10 Liste des principaux actifs

La valeur des dix principaux actifs représente près de 15% du patrimoine part du groupe (un niveau stable par rapport à fin 2020).

Top 10 actifs	Lieu	Clients locataires	Surface (m²)	Quote-part Covivio
Tour CB 21	La Défense (Grand Paris)	Suez, Verizon, BRS	68 100	75%
Tours Garibaldi	Milan	Maire Tecnimont, LinkedIn, etc.	44 700	100%
Herzogterassen	Düsseldorf	NRW Bank, Deutsche Bank, Mitsui	55 700	94%
Jean Goujon	Paris 8 ^e	Roland Berger, etc.	8 700	100%
Dassault Campus	Vélizy (Grand Paris)	Dassault Systèmes	97 000	50%
Carré Suffren	Paris 15 ^e	AON, Institut Français, OCDE	25 200	60%
Frankfurt Airport Center	Francfort	Lufthansa, Fraport, Operational Services	48 100	94%
Zeughaus	Hambourg	Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf	43 500	94%
Art&Co	Paris 12 ^e	Wellio, Adova, Bentley, AFD	13 500	100%
Alis	Levallois (Grand Paris)	En développement	19 800	100%

1.3 Éléments d'analyse de l'activité par segment

1.3.1 Bureaux : 57% du patrimoine de Covivio

Le marché des Bureaux reprend après deux années de crise, marquées par une forte transformation et d'importants changements structurels. Pour s'adapter aux tendances du marché, Covivio continue d'améliorer la qualité de son patrimoine, en se concentrant sur des emplacements attrayants (centres-villes et quartiers d'affaires bien desservis) et développe des actifs de qualité offrant une gamme complète de services qui assurent un bien-être optimal aux locataires.

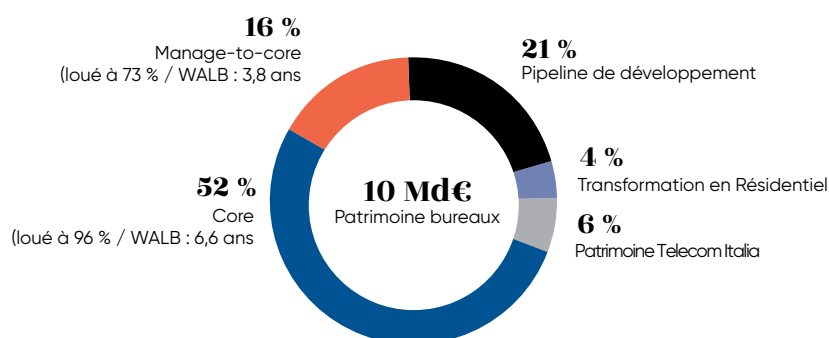
Covivio détient des bureaux en France (33% du patrimoine de Covivio), en Italie (15%) et en Allemagne (9%) avec un patrimoine de 12,3 Md€ (10,0 Md€ part du groupe) à fin 2021. Depuis plusieurs années, le groupe a mis en place une politique active de rotation des actifs, basée sur des acquisitions sélectives et sur le développement, renforçant son empreinte sur les emplacements stratégiques.

Ainsi, le patrimoine de Covivio a été stratégiquement divisé comme suit :

- **Actifs core (52%** du patrimoine de Bureaux de Covivio) : comprenant des actifs présentant une grande résilience en termes de valeur et une forte liquidité, bien positionnés (60% en centre-ville et 40% dans les meilleurs quartiers d'affaires bien desservis) et affichant un fort taux d'occupation (96%) et une longue durée de baux (6,7 années). Ils bénéficient d'une solide

stratégie de gestion d'actifs visant à capter leur potentiel de réversion, avant de procéder à leur cession en vue de financer de nouvelles acquisitions et des Capex de développement.

- **Actifs 'Manage-to-Core' (16%)** : comprenant des actifs avec de bons fondamentaux, mais une forte vacance (28%) ou des échéanciers de baux à court terme. Ils se trouvent pour la plupart dans des zones bien établies (84% dans les principaux quartiers d'affaires) et bénéficient d'emplacements attrayants (83% à moins de 5 minutes des transports publics). Ces actifs peuvent fournir une importante réserve de croissance. Ainsi, ils bénéficient de solides initiatives en termes de gestion des actifs afin de les transformer en actifs 'Core'.
- **Pipeline de développement (21%)** : cette catégorie comprend les projets de bureaux actuels et futurs présentant un fort potentiel de création de valeur (> 30% de création de valeur).
- **Transformations en résidentiel (4%)** : rassemble des actifs de bureaux obsolètes en France présentant des possibilités de conversion en résidentiel dans le cadre d'une stratégie de construction-vente.
- **Patrimoine Telecom Italia (6%)** : inclut les actifs italiens, entièrement loués à Telecom Italia sur une longue durée (période de location moyenne pondérée de 10 ans).



Actifs core (52% ; 5,2 Md€ en Part du Groupe)

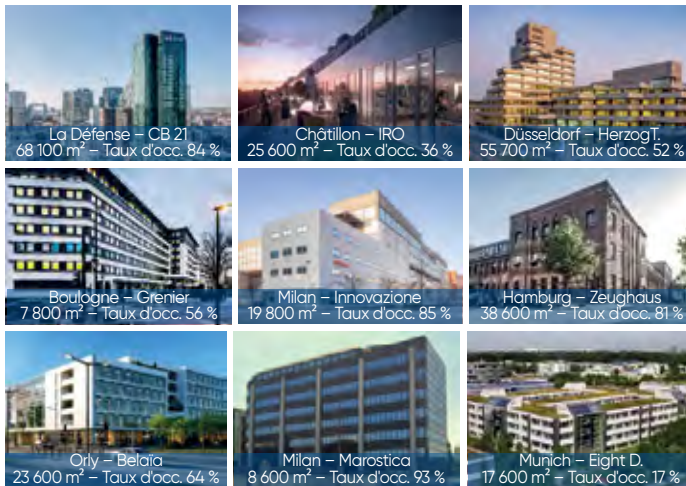
Actifs core dans les centres-villes à Paris, Milan, dans les principales villes allemandes et dans les villes régionales françaises



Actifs core dans les meilleurs quartiers d'affaires : emplacements attrayants



Actifs 'Manage-to-Core' (16% ; 1,6 Md€ en Part du Groupe)

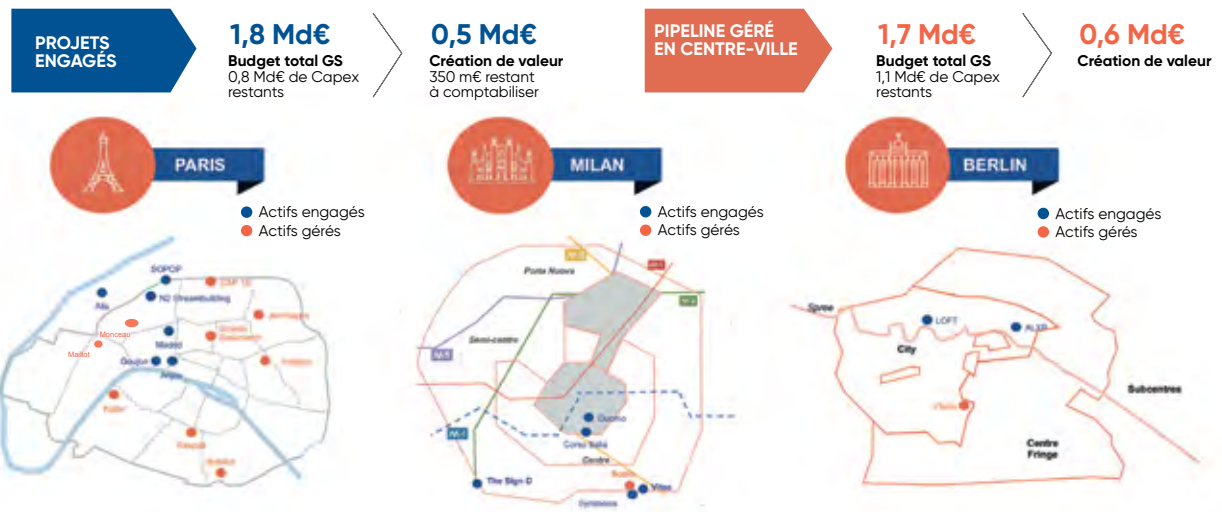


60 %
du taux de vacance total
des bureaux

& Asset management
Environ 50 M€
de capex
de rénovation

20 Md€
de potentiels de loyers annualisés

Pipeline de développement (21% ; 2,1 Md€ en Part du Groupe)



1.3.1.1 Bureaux France : 33% du patrimoine de Covivio

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

- 51% à Paris & Neuilly/Levallois
- 36% dans des quartiers d'affaires prisés du Grand Paris
- 12% dans le centre des métropoles régionales.

1.3.1.1.1 Rebond de l'activité locative avec un retour à l'investissement

L'année 2021 a été marquée par la pandémie, donnant lieu à deux confinements au premier semestre et un rebond notable de l'activité locative au second semestre. Au global, l'activité d'investissement est restée dynamique tout au long de l'année :

- **la demande placée** en région parisienne s'établit à 1,9 million de m² (+ 32% sur un an), grâce à une accélération de la reprise au 4^e trimestre à hauteur de 631 000 m² (+ 29% en un an) :
 - **à Paris**, la demande placée a augmenté de 49% à 791 700 m²
 - **dans le Grand Paris** (hors 2^e couronne), la demande placée (860 200 m²) progresse de 26%, à l'exclusion de la transaction Total à La Défense qui a stimulé la demande dans cette zone l'année dernière (126 000 m²)
 - le nombre de transactions pour les surfaces de plus de 5 000 m² a doublé pour atteindre 56 (contre 20 en 2020)
 - Bonne performance des métropoles régionales, où la demande placée a progressé de 34% à Lyon et est restée stable à Bordeaux par rapport à 2020

- **le taux de vacance** a augmenté, passant à 7,4% contre 6,8% à fin 2020, mais reste proche de sa moyenne décennale à 6,7%. L'offre immédiate est désormais de 4 millions de m². Les nouveaux espaces représentent 34% de cette vacance :

- **à Paris**, le taux de vacance reste stable à 3,27% (contre 3,21% en 2020), dont 3,1% dans le QCA de Paris

- **à La Défense**, le taux de vacance s'établit à 12,86%

- dans les **métropoles régionales**, les taux de vacance s'établissent à : 4,92% à Lyon et à 4,83% à Bordeaux %

- **l'offre future disponible** à fin 2021 passe de 2,4 millions de m² de stock en construction en 2020 à 1,7 million de m² en 2021, dont 31% sont pré-loués

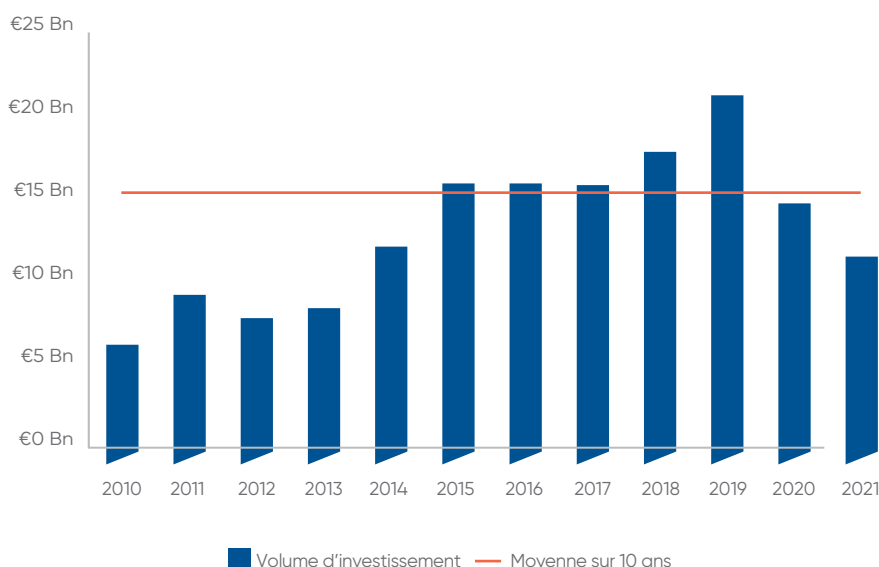
- **les loyers faciaux moyens sur les espaces nouveaux ou restructurés** ont augmenté de 1,5% d'une année sur l'autre à 414 €/m², tandis que les espaces d'occasion progressent de 3,0% à 415 €/m² :

- les loyers prime à Paris se maintiennent à leur plus haut niveau historique de 930 €/m²/an (record atteint par Covivio dans l'un de ses projets de développement phares dans le QCA de Paris)

- dans le Grand Paris, les avantages accordés ont augmenté de 20,8% d'une année sur l'autre, pour atteindre 24,4%, au-dessus de la moyenne des cinq dernières années (21%)

- les investissements réalisés sur le segment Bureaux dans le Grand Paris totalisent 12,5 Md€ en 2021, en baisse de 20% d'une année sur l'autre et toujours en dessous de la moyenne des dix dernières années (15,1 Md€). Cependant, cette classe d'actifs reste, de loin, la plus plébiscitée par les investisseurs, représentant 85% du total des investissements réalisés dans le Grand Paris. Les taux de rendement prime restent stables d'une année sur l'autre, à 2,5% dans le QCA de Paris.

Volume d'investissements depuis 2010 et moyenne sur 10 ans



Sources : Immostat, CBRE, Crane Survey.

Fin décembre 2021, l'activité Bureaux France a été marquée par :

- **+ 1.6% de croissance à périmètre constant sur un an**, principalement du fait de la création de valeur sur nos projets de développement, qui a permis de compenser la baisse enregistrée au niveau des actifs temporairement impactés
- la livraison de 5 actifs à Paris, Montrouge, Lyon et Montpellier (2 immeubles dont un bâtiment de services), avec un taux d'occupation moyen de 96%.

1.3.1.1.2 Revenus locatifs comptabilisés : - 2,8% à périmètre constant

(En millions d'euros)	Revenus locatifs 2020 100%	Revenus locatifs 2020 part du groupe	Revenus locatifs 2021 100%	Revenus locatifs 2021 part du groupe	Variation (en %) part du groupe	Variation (en %) PC ⁽¹⁾ part du groupe
Paris Centre Ouest	35,5	35,5	29,3	29,3	- 17,4%	+ 1,4%
Paris Sud	31,7	26,2	31,1	26,5	+ 1,4%	- 6,4%
Paris Nord Est	20,6	20,6	20,5	20,5	- 0,6%	- 0,6%
Total Paris	87,8	82,3	80,9	76,3	- 7,2%	- 2,3%
Croissant Ouest et la Défense	51,0	48,7	39,2	37,8	- 22,5%	- 7,5%
Première couronne	49,5	33,4	59,0	42,8	+ 28,1%	+ 1,1%
Deuxième couronne	3,3	3,3	2,7	2,7	- 18,5%	+ 0,6%
Total Île-de-France	191,6	167,7	181,8	159,6	- 4,8%	- 3,0%
Métropoles régionales	35,9	29,6	30,7	23,7	- 19,9%	+ 2,9%
Autres régions françaises	9,8	9,8	6,3	6,3	- 36,4%	- 20,6%
TOTAL	237,3	207,1	218,7	189,5	- 8,5%	- 2,8%

(1) PC : périmètre constant.

Globalement, on note une évolution des revenus locatifs, principalement sous l'effet :

- **des cessions** (- 16,7 M€), en 2020 et 2021, sur les actifs matures du Croissant Ouest et de la France
- **de la baisse de la performance locative** (- 5,1 M€) avec - 2,8% à périmètre constant, principalement due aux départs de 2020 à Paris Sud (Carré Suffren) et à La Défense, partiellement re-loués depuis
- **des livraisons** (+ 14,7 M€) effectuées en 2020 et en 2021 dans les métropoles régionales et dans la 1^{re} couronne
- **des libérations d'actifs, essentiellement pour réaménagement** (- 10,7 M€), liées pour moitié aux libérations de l'année dernière et pour moitié aux libérations de 2021 (5,1 M€), notamment à Paris Centre Ouest.

1.3.1.1.3 Loyers annualisés : 216,2 M€ en part du groupe

(En millions d'euros)	Surface (m²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2020 Part du groupe	Loyers annualisés 2021 100%	Loyers annualisés 2021 Part du groupe	Variation (en %)	% des loyers totaux
Paris Centre Ouest	89 557	11	33,4	20,8	20,8	- 38%	10%
Paris Sud	43 253	8	25,7	35,8	29,7	16%	14%
Paris Nord Est	139 658	7	20,8	21,4	21,4	3%	10%
Total Paris	272 468	26	79,8	78,0	71,9	- 10%	33%
Croissant Ouest et la Défense	182 923	11	61,3	59,2	52,5	- 14%	24%
Première couronne	446 440	23	46,3	87,8	58,3	26%	27%
Deuxième couronne	38 951	12	3,1	2,6	2,6	- 15%	1%
Total Île-de-France	940 781	72	190,5	227,7	185,3	- 3%	86%
Métropoles régionales	395 562	37	33,2	39,1	28,0	- 16%	13%
Autres régions françaises	78 401	26	8,3	2,9	2,9	- 65%	1%
TOTAL	1 414 744	135	232,0	269,7	216,2	- 6,8%	100%

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

- 26 actifs neufs ou à fort potentiel de reconversion à Paris (à hauteur de 46% de la valeur du patrimoine)
- 62 actifs de grande qualité dans le Grand Paris et le centre des grandes métropoles régionales (52% de la valeur du patrimoine)
- 27 actifs non-core dont 7 sous contrat de cession (1%)
- 20 actifs à l'étude pour le développement résidentiel (1%).

La baisse de 7% s'explique principalement par les variations suivantes :

- dans le Croissant Ouest, y compris La Défense (- 14%). Ce recul résulte de la cession d'EDO

- la baisse à Paris Centre Ouest (- 38%) est principalement due à la libération pour restructuration de trois principaux actifs parisiens (Paris Madrid St Lazare, Paris Monceau et Paris Anjou) au cours du dernier trimestre 2021
- cette baisse est en partie compensée par les livraisons réalisées dans la première couronne (+ 26%) et à Paris Sud (+ 16%).

1.3.1.1.4 Indexation

L'effet de l'indexation est de + 0,6 M€ (part du groupe). Sur les baux en cours :

- 88% des revenus locatifs sont indexés sur l'ILAT (Indice des Loyers du Secteur des Services)
- 11% sur l'ICC (Indice des Coûts à la Construction)
- le solde est indexé sur l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux) ou l'IRL (Indices de Référence des Loyers).

1.3.1.1.5 Activité locative : 116 000 m² renouvelés ou loués en 2021

	Surface (m ²)	Loyers topped-up annualisés (en M€ Pdg)	Loyer annualisés 2021 (€/m ² , 100%)
Libérations	93 427	24,7	274
Locations	38 230	8,2	253
Pré-locations	32 621	10,1	407
Renouvellements	45 185	9,6	343

Covivio a montré sa capacité à signer des contrats dans un environnement particulièrement difficile et a bénéficié de l'accélération du marché au second semestre :

- **plus de 45 000 m²** ont été **renégociés ou renouvelés** en 2021 avec une prolongation des baux de + 3 ans en moyenne. Covivio a notamment renégocié plus de 33 000 m² à Vélizy avec Eiffage au même niveau de loyer avec un bail de dix ans
- 70 900 m² ont été loués ou pré-loués en 2021, dont 32 600 m² sur des projets en développement avec :
 - **10 500 m² sur So Pop**, à livrer en 2022, dont 33% sont pré-loués à Samsung avec un bail de 9 ans
 - **9 100 m² sur le Jardin de l'Ars à Bordeaux**, à livrer en 2024 dont 50% sont pré-loués à Onepoint avec un bail de 12 ans
 - **5 500 m² sur Stream Building**, à livrer en 2022 et dont 26% sont pré-loués à Zoku avec un bail de 12 ans via un contrat de gestion
 - **5 100 m² sur Jean Goujon (QCA Paris)**, à livrer en 2022 et dont 58% sont désormais loués à Roland Berger avec un bail de 9 ans à un loyer prime et à une agence de recrutement de cadres avec un bail de 6 ans

- **10 400 m² dans le Silex 2 à Lyon**, à Axa, Archimed et Accenture, dans un immeuble en plein cœur du quartier de la Part-Dieu, désormais loué à hauteur de 92%

- **3 400 m²** à La Défense-CB 21 avec 5 nouveaux locataires

- 93 400 m² ont été libérés, principalement dans les grandes métropoles régionales (40 000 m²), Paris Centre Ouest (23 600 m²) et le Croissant Ouest et La Défense (11 300 m²), dont :

- 64 000 m² en réaménagement (47 625 m² et 15 M€ en Topped-up part du groupe) ou en résidentiel (13 324 m² et 1,4 M€ en Topped-up part du groupe) et en réaménagement mixte (2 624 m² et 0,2 M€ en Topped-up part du groupe), principalement à Paris Centre Ouest et dans les métropoles régionales (Montpellier, Nice)
- 21 000 m² sur des actifs bien positionnés dans des lieux centraux (principalement à Paris, La Défense et Levallois) et bien reliés aux transports publics (devant les stations de métro)
- 9 000 m² à vendre dans les villes régionales (Creil, Le Mans).

1.3.1.1.6 Échéancier des baux et taux d'occupation

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

(En millions d'euros)	Baux date de fin (1 ^{re} échéance)	% du total	Baux date de fin	% du total
2022	40,1	19%	32,0	15%
2023	34,4	16%	19,8	9%
2024	13,9	6%	6,5	3%
2025	33,7	16%	27,8	13%
2026	3,4	2%	1,9	1%
2027	20,1	9%	13,4	6%
2028	6,9	3%	18,0	8%
2029	5,2	2%	22,1	10%
2030	37,9	18%	45,9	21%
2031	2,6	1%	10,1	5%
Au-delà	18,0	8%	18,6	9%
TOTAL	216,2	100%	216,2	100%

La durée résiduelle ferme des baux est stable par rapport par à la clôture de l'exercice 2020 (4,6 années).

En 2022, les 40 M€ de baux arrivant à échéance, représentant 6% du chiffre d'affaires annualisé de Covivio, se répartissent comme suit :

- 3,7% du chiffre d'affaire annualisé de Covivio (26 M€) sont déjà gérés du fait des actifs qui seront libérés à des fins de réaménagement (25 M€), principalement situés dans le QCA de Paris (15 M€)

- 2,0% du chiffre d'affaires annualisé de Covivio (14 M€) à gérer :

- 1,4% lié à des actifs core, bien situés dans le QCA de Paris et dans la première couronne, et avec une bonne accessibilité en transport public
- 0,5% liés à des actifs 'Manage-to-core', principalement situés dans le Croissant Ouest et à La Défense.

1.3.1.1.6.2 Taux d'occupation : 93,2% à fin 2021

(en %)	2020	2021
Paris Centre Ouest	99,8%	99,9%
Paris Sud	95,3%	99,6%
Paris Nord Est	95,3%	98,6%
Paris	97,1%	99,4%
Croissant Ouest et la Défense	92,9%	90,1%
Première couronne	87,3%	89,2%
Deuxième couronne	86,8%	96,2%
Total Île-de-France	92,9%	93,3%
Métropoles régionales	96,8%	96,4%
Autres régions françaises	84,1%	65,9%
TOTAL	93,1%	93,2%

- À Paris, le taux d'occupation est exceptionnellement élevé et proche de 100% à fin 2021, avec aucune vacance à l'exception de quelques places au niveau de Cap 18, une zone d'activité tertiaire au Nord de Paris qui doit être entièrement réaménagée dans les années à venir.
- Dans le Croissant Ouest, la hausse de la vacance est principalement liée aux libérations intervenues sur CB21 au

début de l'année : 81% de taux d'occupation en 2021 contre 89% en 2020.

- Les principales variations observées sur la 2^e couronne et les autres régions françaises se compensent et représentent moins de 1% des loyers annualisés de Covivio.

1.3.1.1.7 Cessions : 705 M€ sécurisés en 2021

	Cessions (contrats conclus fin 2020)	Accords à fin 2020 à encaisser	Nouvelles cessions 2021	Nouveaux accords 2021	Total 2021	Marge vs valeur 2020	Rendement	Total Cessions Effectives
(En millions d'euros)	1		2	3	= 2 + 3			= 1 + 2
Total Paris	-	11	3	388	392	S/O	3,0%	3
Total Île-de-France	147	6	2	190	192	S/O	5,7%	149
Métropoles régionales	109	2	94	-	94	5,7%	4,6%	202
Autres régions françaises	39	4	7	21	27	- 10,7%	9,1%	46
TOTAL 100%	295	22	106	599	705	2,8%	4,2%	401
TOTAL PART DU GROUPE	251	22	106	350	456	2,8%	4,2%	357

Covivio a sécurisé 705 M€ de cessions (456 M€ en part du groupe), ce qui lui permet de financer des projets de développement à fort potentiel de création de valeur.

- **4 actifs core matures** : 420 M€ part du groupe

- 327 M€ à Paris et à Vélizy (accord de partage de respectivement 60% sur Carré Suffren et 50% sur Vélizy) sur les actifs matures, et

- 94 M€ basés à Lyon et à Lille, sur lesquels Covivio a prélevé le plein potentiel de création de valeur tout au long du cycle de vie immobilier : développement, location complète à la livraison avec un loyer maximum, gestion et cession d'actifs

- **20 actifs non-core** dans les régions françaises : 36 M€ part du groupe. Il ne reste plus que 33 actifs non core, soit l'équivalent de 1% du patrimoine des Bureaux France, dont 16 sont sous accord de cession.

1.3.1.1.8 Valorisation du patrimoine

1.3.1.1.8.1 Évolution de la valeur patrimoniale : - 53 M€ part du groupe depuis 2020

(En millions d'euros, Droits inclus part du groupe)	Valeur 2020	Acquisitions	Investis- sements	Création de valeur sur Cess. acquis./cess.	Variations de valeur	Variation de périmètre	Valeur 2021
Actifs en exploitation	4 898	-	84	- 357	6	23	4 880
Actifs en développement	1 036		120	-	-	70	1 000
TOTAL	5 933	-	203	- 357	6	93	5 880

La valeur du patrimoine a baissé de 53 M€ depuis la fin 2020 (- 0,9%), principalement pour les raisons suivantes :

- + 93 M€ de **croissance de la valeur à périmètre constant**, résultant principalement des actifs en développement

- + 203 M€ investis dans des **projets de développement** et des **travaux d'amélioration** sur des actifs en exploitation

- - 357 M€ de **cessions** qui ont permis à Covivio de cristalliser la valeur provenant d'actifs matures et de financer les investissements sur les projets en développement.

1.3.1.1.8.2 Évolution du patrimoine à périmètre constant : + 1,6%

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2020 100%	Valeur 2020 Part du groupe	Valeur 2021 100%	Valeur 2021 Part du groupe	Variation (en %) à PC ⁽¹⁾ sur 12 mois	Rendement ⁽²⁾ 2020	Rendement ⁽²⁾ 2021	% du sous-total
Paris Centre Ouest	1 287	1 233	1 466	1 389	+ 8,4%	3,4%	3,1%	24%
Paris Sud	861	711	898	743	+ 3,2%	3,9%	4,0%	13%
Paris Nord Est	617	515	680	554	+ 1,3%	5,0%	5,0%	9%
Total Paris	2 764	2 459	3 044	2 686	+ 5,4%	3,9%	3,69%	46%
Croissant Ouest	1 432	1 281	1 298	1 148	- 3,2%	5,3%	5,4%	20%
Neuilly/Levallois								6%
La Défense/Péri Défense/Rueil								10%
Issy-les-Moulineaux/Boulogne								3%
Première couronne	1 789	1 262	1 810	1 271	- 1,1%	5,1%	5,1%	22%
Montrouge/Malakoff/Châtillon								12,4%
Vélizy/Meudon								19,3%
Autres								9,3%
Deuxième couronne	54	54	40	40	- 2,2%	5,6%	6,5%	1%
Total Île-de-France	6 038	5 056	6 192	5 145	+ 1,7%	4,6%	4,6%	87%
Métropoles régionales	1 107	774	991	682	+ 2,0%	5,5%	4,3%	12%
Lyon/Marseille/Bordeaux								6%
Autres								6%
Sous-total	7 145	5 830	7 183	5 827				99%
Autres régions françaises	103	103	53	53	- 7,5%	8,0%	5,5%	1%
TOTAL	7 249	5 933	7 236	5 880	+ 1,6%	4,8%	4,6%	100%

(1) PC : périmètre constant.

(2) Rendement hors projets en cours de développement

Le patrimoine Bureaux France de Covivio se répartit comme suit :

- 51% à Paris et à Neuilly Levallois
- 36% dans des quartiers d'affaires prisés du Grand Paris
- 12% à des endroits stratégiques des métropoles régionales (Lyon, Marseille, Bordeaux).

La grande qualité du patrimoine explique la hausse des valeurs patrimoniales de 1,6% à périmètre constant à fin décembre 2021, malgré la crise, illustrant encore un peu plus le profil garanti du segment Bureaux France, qui se compose :

- **d'actifs en développement** dynamique à fort potentiel de création de valeur (+ 7,5%) qui s'expliquent par leur emplacement attractif et de premier plan
- d'une hausse des actifs livrés en 2021 dans le QCA de Paris, dans le Grand Paris ou dans les grandes métropoles régionales, mettant en avant la capacité de Covivio à porter des projets de développement et à créer de la valeur dans toutes les régions de France avec une moyenne de + 6,4% à périmètre constant :
 - Paris Gobelins, livré en mars déjà entièrement occupé par Expertise France à travers notre marque Wellio
 - Montrouge Flow, livré en mars déjà entièrement loué à une filiale d'Edvance (groupe EDF)
 - deux bâtiments à Montpellier, l'un déjà complètement loué à Orange et l'autre étant un bâtiment de services
 - Silex 2 à Lyon, livré en juillet, dont 91% loués principalement à Solvay
- baisse des **actifs temporairement impactés**, principalement à la zone de La Défense/Péri-Défense/Rueil.

1.3.1.1.9 Actifs détenus en quote-part

Les actifs détenus en quote-part sont les suivants :

- la Tour CB 21 (détenue à 75%) à La Défense
- Carré Suffren (détenu à 60%) à Paris, en accord de cession en fin d'année
- les actifs Silex 1 et 2 à Lyon (détenus à 50,1% et entièrement consolidés)
- le projet So Pop dans Paris 17^e (détenu à 50,1% et entièrement consolidé)
- le projet N2 Batignolles dans Paris 17^e (détenu à 50% et entièrement consolidé)
- les campus Eiffage (sous promesse de vente) et Dassault à Vélizy (détenus à 50,1% et entièrement consolidés) ;
- le campus New Vélizy pour Thales (détenu à 50,1% et comptabilisé selon la méthode de mise en équivalence)
- Euromed Center à Marseille (détenu à 50% et comptabilisé selon la méthode de mise en équivalence)
- Bordeaux Armagnac (détenu à 34,7% et comptabilisé selon la méthode de mise en équivalence – Processus d'échange avec Icade réalisé en janvier 2022)
- Cœur d'Orly dans le Grand Paris (détenu à 50% et comptabilisé selon la méthode de mise en équivalence).

1.3.1.2 Bureaux Italie : 15% du patrimoine de Covivio

La stratégie de Covivio en Italie est centrée sur Milan, où se concentrent les acquisitions et développements du groupe. À fin décembre 2021, le groupe détenait un patrimoine Bureaux de 3,2 Md€ (2,7 Md€ part du groupe), composé de :

- 77% (2,0 Md€) de bureaux à Milan, principalement dans le QCA et au centre-ville
- 17% (0,5 Md€ part du groupe) d'actifs Telecom Italia, occupés à 100% et assortis d'un bail ferme de 9,8 ans
- 6% (0,2 Md€) d'actifs non core en dehors de Milan.

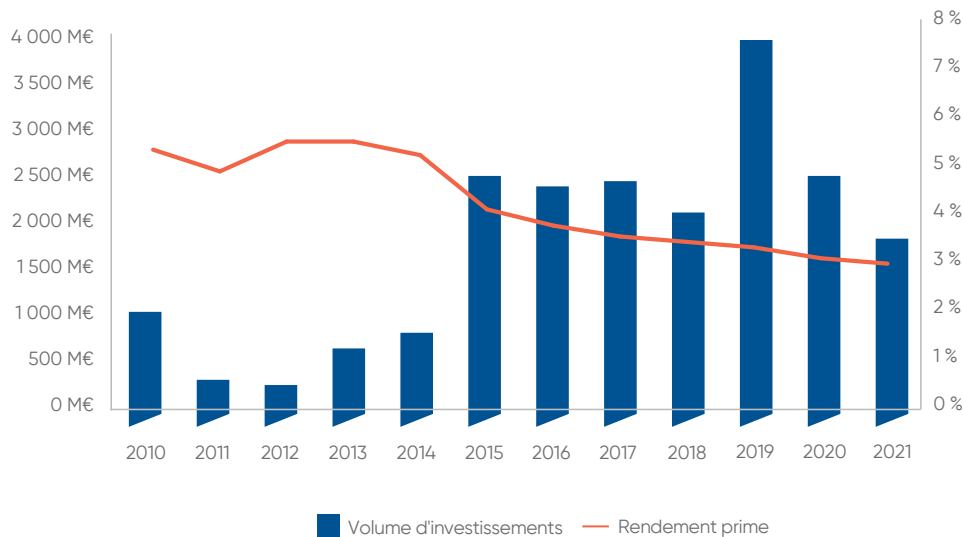
1.3.1.2.1 Marché des Bureaux en Italie : des fondamentaux de marché solides

- La **demande placée** pour des bureaux à Milan s'établit à 390 000 m² à fin 2021 (+ 32% par rapport à 2020), soit 11% au-dessus de la moyenne sur 10 ans, avec une hausse du nombre de transactions de 162 à 267.

Les bâtiments de Grade A comptent pour une grande partie de la demande (73%).

- Le **taux de vacance** a augmenté à 11,1% (contre 9,4% à fin 2020), avec une forte disparité entre le centre où se situe la majeure partie du patrimoine de Covivio (6,1% dans le QCA ; 5,5% en semi-centre) et en périphérie (14,3%).
- Les **loyers prime** à Milan ont progressé de + 8,3% dans le QCA à 650 €/m². Cette évolution est principalement due à la recherche d'espaces de qualité situés en centre-ville.
- Le **volume total des investissements** à Milan a atteint 1,8 Md€, en baisse de 30% d'une année sur l'autre, mais toujours proche de la moyenne sur 10 ans.
- Les rendements prime ont légèrement chuté, à 3,0% (3,1% à fin 2020), car les investisseurs ont privilégié les actifs core.

Volume d'investissements depuis 2010 et rendement prime



En 2021, les activités de Covivio en Italie ont été marquées par :

- un taux **d'occupation résilient de 97%**
- une accélération des cessions **non core**, avec un montant de 108 M€ en part du groupe, d'actifs Telecom Italia et d'actifs non core en dehors de Milan
- le succès du pipeline de développement (locations Symbiosis D, Symbiosis GH, construction à des fins de vente SNAM)
- la stabilité des valeurs avec une croissance à périmètre constant de + 1,1% à Milan.

1.3.1.2.2 Revenus locatifs comptabilisés : -0,2% à périmètre constant

(En millions d'euros)	Loyers 2020 100%	Loyers 2020 part du groupe	Loyers 2021 100%	Loyers 2021 part du groupe	Variation (en %)	Variation (en %) à PC ⁽¹⁾	% du total
Bureaux – hors Telecom Italia	85,4	85,4	77,1	77,2	- 9,6%	- 0,6%	50,6%
dont Milan	68,9	68,9	61,8	61,8	- 10,3%	- 0,7%	40,6%
Bureaux – Telecom Italia	81,2	41,4	75,2	38,3	- 7,4%	0,6%	49,4%
TOTAL	166,6	126,8	152,3	115,5	- 8,9%	- 0,2%	100%

(1) PC : périmètre constant

Globalement, les revenus locatifs ont diminué de 11,3 M€ par rapport à 2020 sous l'effet :

- de **cessions** d'actifs non-core et d'actifs core matures (- 15,4 M€)
- de **loyers stables à périmètre constant** (- 0,2 M€) principalement en raison :
 - de la vacance sur les surfaces commerciales des grandes artères à Milan Via Dante et Symbiosis AB (- 0,9%)

- de la compensation partielle par les nouveaux baux sur le complexe Garibaldi (+ 0,4%) avec une augmentation de 41% des loyers IFRS par rapport aux anciens loyers

- de l'impact de l'inflation principalement sur le portefeuille Telecom Italia (+ 0,2%)

- des **livraisons** de The Sign B et The Sign C à Milan (+ 5,8 M€)

- de **vacance pour réaménagement** (- 1,5 M€), dans le QCA de Milan.

1.3.1.2.3 Revenus locatifs annualisés : 128 M€ en part du groupe

(En millions d'euros)	Surface (en m²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2020 part du groupe	Loyers annualisés 2021 100%	Loyers annualisés 2021 part du groupe	Variation (en %)	% du total
Bureaux – hors Telecom Italia	373 559	43	83,9	92,8	92,8	10,6%	73%
Bureaux – Telecom Italia	826 371	92	40,9	68,5	34,9	- 14,5%	27%
Actifs en développement	89 492	5	0,0	0,0	0,0	-	S/O
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	1 289 423	140	124,7	161,3	127,7	2,4%	100%

(En millions d'euros)	Surface (en m²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2020 part du groupe	Loyers annualisés 2021 100%	Loyers annualisés 2021 part du groupe	Variation (en %)	% du total
Milan	452 605	45	75,3	92,3	85,2	13,2%	67%
Rome	66 510	11	4,2	8,3	4,2	1,4%	3%
Turin	69 918	6	6,9	7,0	5,8	- 16,0%	5%
Nord de l'Italie (autres villes)	405 832	45	27,5	32,4	21,0	- 23,4%	16%
Autres	294 558	33	10,9	21,2	11,4	4,7%	9%
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	1 289 423	140	124,7	161,3	127,7	2,4%	100%

Les revenus locatifs annualisés ont augmenté de 2,4% en raison principalement de la cession.

1.3.1.2.4 Indexation

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

En 2021, la variation mensuelle moyenne de l'IPC s'établit à + 1,9%.

1.3.1.2.5 Activité locative : 88 500 m² loués ou pré-loués en 2021

(En millions d'euros)	Surface (en m²)	Loyers Topped-up annualisés 2021 part du groupe	Loyers annualisés 2021 (100%, en €/m²)
Libérations	11 857	4,6	390
Locations sur portefeuille en gestion	11 806	6,0	511
Locations sur portefeuille en développement	57 737	17,0	295
Renouvellements	45 809	10,3	225
Vente utilisateur	19 036	S/O	S/O

En 2021, environ **88 500 m² de nouveaux baux** ont été signés :

- 11 800 m² sur le portefeuille en gestion, dont 11 000 m² sur le complexe Garibaldi avec une hausse de 41% par rapport aux anciens loyers IFRS
- 57 700 m² pré-loués sur les actifs en développement, dont 4 000 m² sur Symbiosis D au profit de BTM Italia, soulignant la qualité reconnue des immeubles de Covivio ; 11 600 m² sur The Sign D au profit de L'Oréal Italie avec une livraison prévue en 2024 ; 37 600 m² sur Symbiosis G+H, entièrement loués à Monder, ce qui témoigne de la grande attractivité de la zone autour de Scalo di Porta Romana, qui sera réaménagée dans les années à venir et accueillera le village olympique d'hiver de 2026

- 19 000 m² d'accord de vente à l'utilisateur final conclu avec SNAM.

Par ailleurs, une surface de 31 300 m² a été rénovée avec une prolongation de 2,8 ans, principalement sur un immeuble à Milan, loué à un grand groupe italien.

11 900 m² ont été libérés en 2021 à Milan :

- 10 300 m² ont déjà été re-loués ou vendus
- 1 600 m² sont en cours de négociation, à des endroits de premier choix.

1.3.1.2.6 Échéancier des baux et taux d'occupation

1.3.1.2.6.1 Échéancier des baux : 7,1 années de durée moyenne ferme des baux

Part du groupe (En millions d'euros)	Baux date de fin (1 ^{re} échéance)	% du total	Baux date de fin	% du total
2022	16,6	13%	17,5	14%
2023	4,9	4%	3,2	3%
2024	4,3	3%	3,1	2%
2025	8,5	7%	2,7	2%
2026	4,9	4%	7,6	6%
2027	7,3	6%	8,5	7%
2028	15,8	12%	16,1	13%
2029	2,7	2%	3,5	3%
2030	24,9	19%	19,9	16%
2031	12,1	9%	10,0	8%
Au-delà	25,9	20%	35,7	28%
TOTAL	127,7	100%	127,7	100%

La durée résiduelle ferme des baux s'est stabilisée à 7,1 ans grâce aux nouvelles livraisons (The Sign B et The Sign C) et au renouvellement signé à Milan.

En 2022, les 16,6 M€ de baux arrivant à échéance, représentant 2,4% du chiffre d'affaires annualisé de Covivio, se répartissent comme suit :

- 2,2% du chiffre d'affaires annualisé de Covivio (15,5 M€) sont déjà gérés en raison d'une option de rupture non exercée et de nouveaux contrats déjà signés (12,1 M€), ainsi que de libérations à des fins de réaménagement (3,5 M€)
- 0,1% du chiffre d'affaires annualisé de Covivio (1,0 M€) à gérer.

1.3.1.2.6.2 Taux d'occupation : un niveau élevé de 96,6%

(en %)	2020	2021
Bureaux – hors Telecom Italia	95,4%	95,4%
Bureaux – Telecom Italia	100%	100%
TOTAL	96,8%	96,6%

1.3.1.2.7 Accords de cession : 286 M€ sécurisés en 2021

(En millions d'euros, 100%)	Cessions (contrats conclus fin 2020) (I)	Accords à fin 2020 à encaisser	Nouvelles cessions 2021 (II)	Nouveaux accords 2021 (III)	Total 2021 = (II) + (III)	Marge vs valeur 2020	Rendement	Total cessions effectives = (I) + (II)
Milan	19	-	25	50	74	3,8%	4,8%	44
Rome	-	-	-	-	-	S/O	S/O	-
Autres	13	-	209	2	211	1,8%	7,3%	222
TOTAL 100%	32	-	234	52	286	2,3%	6,9%	265
TOTAL PART DU GROUPE	26	-	145	51	196	1,8%	6,8%	171

Au cours de l'année 2021, Covivio a signé de nouveaux accords pour 196 M€ portant sur des cessions d'actifs matures à Milan et d'actifs non core en dehors de Milan (principalement issus du portefeuille Telecom Italia) à une marge de 1,8%, en phase avec la stratégie de Covivio qui consiste à se concentrer sur Milan.

1.3.1.2.8 Valorisation du patrimoine

1.3.1.2.8.1 Évolution de la valeur patrimoniale

(En millions d'euros, Hors Droits, part du groupe)	Valeur 2020	Achats	Investis- sements	Cessions	Variations de valeur	Transfert	Valeur 2021
Bureaux – hors Telecom Italia	1 678	-	15	- 58	- 8	178	1 805
Bureaux – Telecom Italia	704	-	-	- 95	5	-	615
Actifs en développement	337	-	66	-	9	- 178	234
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	2 719	-	81	- 153	6	-	2 653

1.3.1.2.2 Patrimoine à Milan : 93% du patrimoine hors Telecom Italia

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2020 part du groupe	Valeur 2021 100%	Valeur 2021 part du groupe	Variation à PC ⁽¹⁾	Rendement ⁽²⁾ 2020	Rendement ⁽²⁾ 2021	% du total
Bureaux – hors Telecom Italia	1 678	1 805	1 805	- 0,4%	5,0%	5,2%	68%
Bureaux – Telecom Italia	704	1 206	615	0,9%	5,8%	5,7%	23%
Actifs en développement	337	234	234	4,1%	S/O	S/O	9%
TOTAL ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	2 719	3 244	2 653	0,2%	5,2%	5,3%	100%

(1) PC : périmètre constant.

(2) Rendement hors projets de développement.

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2020 part du groupe	Valeur 2021 100%	Valeur 2021 part du groupe	Variation à PC ⁽¹⁾	Rendement ⁽²⁾ 2020	Rendement ⁽²⁾ 2021	% du total
Milan	1 983	2 203	2 049	1,1%	4,6%	4,7%	77%
Turin	123	121	102	- 4,2%	5,6%	6,2%	4%
Rome	88	175	89	0,3%	4,7%	4,7%	3%
Nord de l'Italie	309	426	242	- 2,7%	7,6%	8,4%	9%
Autres	216	319	172	0,1%	6,8%	7,1%	6%
TOTAL	2 719	3 244	2 653	0,2%	5,2%	5,3%	100%

(1) PC : périmètre constant.

(2) Rendement hors projets de développement.

Les Bureaux de Milan représentent désormais 77% du patrimoine (+ 4,3 points par rapport à fin 2020) et 93% hors actifs Telecom Italia. L'exposition de Milan est en phase avec la stratégie de Covivio centrée sur les grandes villes européennes.

- La valeur du patrimoine de Milan a augmenté (+ 1,1%), soutenue par la bonne performance des actifs en développement (+ 4,1%), malgré quelques ajustements de valeur sur les surfaces commerciales des grandes artères (- 3,1%).

- Le portefeuille Telecom Italia est en légère hausse (+ 0,9%), s'appuyant sur des bases solides :

- 100% d'occupation
- 9,9 années de bail moyen.

- Les bureaux non core (en dehors de Milan) continuent à reculer (- 14,9%) du fait de la situation générale du marché. Ces dernières années, Covivio a fortement réduit son exposition à ces actifs, qui ne représentent plus que 6% du patrimoine.

1.3.1.3 Bureaux Allemagne : 9% du patrimoine de Covivio

1.3.1.3.1 Un marché locatif stable, avec un appétit certain pour les investissements

- La demande placée** sur les six premiers marchés allemands en 2021 progresse de 27% d'une année sur l'autre à 3,2 millions de m², avec de fortes disparités entre les villes : Cologne (+ 60%), Hambourg (+ 43%), Francfort (+ 40%), Berlin (+ 17%), Munich (+ 16%) et Düsseldorf (+ 14%).
- L'offre immédiate** augmente de 17% à 4,7 millions de m². Le taux de vacance s'établit à 4,3% en moyenne (+ 0,80 point par rapport à 2020) avec de fortes disparités, Berlin affichant le niveau de vacance le plus serré avec 2,5%, Munich (4,0%) Francfort (7,5%) et Düsseldorf (7,1%).
- L'offre future** est également limitée, avec environ 3,7 millions de m² en cours de construction, dont 1,9 million de m² seront livrés d'ici la fin 2022 dans les six premières villes allemandes :
 - peu de risque de suroffre à court terme : taux de pré-location élevé de 48%
 - l'espace disponible jusqu'en 2022 représente 1,2 année de demande placée (année 2021).
- Les loyers prime** ont continué à augmenter à un taux global de 3,7% avec + 8% à Berlin (516 €/m²), + 9% à Munich (516 €/m²) et + 3% à Hambourg (396 €/m²).
- Les investissements liés au Bureaux Allemagne** en 2021 s'élèvent à 30,7 Md€, dont 23,8 Md€ dans les six premières villes (+ 23% par rapport à 2020), soit + 30% au-dessus de la moyenne sur dix ans.
 - Berlin (+ 22%), Munich (+ 125%) et Francfort (+ 20%) ont fait preuve d'un grand dynamisme en étant les villes les plus attractives en Allemagne.
 - Le rendement prime des Bureaux, qui s'établit à 2,7% dans les six premières villes, est stable d'une année sur l'autre.

1.3.1.3.2 Revenus locatifs comptabilisés : - 4,5 M€ part du groupe en 2021

(En millions d'euros)	Loyers 2020 100%	Loyers 2020 part du groupe	Loyers 2021 100%	Loyers 2021 part du groupe	Variation (en %) à PC* part du groupe	% des loyers totaux
Berlin	10,2	7,2	10,0	6,9	+ 0,2%	15%
Francfort	19,7	16,0	19,1	17,5	+ 0,0%	39%
Düsseldorf	15,5	14,1	9,0	8,5	+ 83,2%	19%
Hambourg	10,5	8,7	9,0	8,5	- 4,4%	19%
Munich	2,6	2,2	2,4	2,3	+ 0,0%	5%
Autres	1,8	1,2	1,9	1,2	+ 2,7%	3%
TOTAL	60,3	49,3	51,3	44,8	+ 0,6%	100%

* PC : périmètre constant

Les revenus locatifs se sont élevés à 44,8 M€ en part du groupe, en baisse de 4,5 M€ par rapport à 2020 du fait de :

- l'indemnité de rupture de We Work perçue en 2020 suite à la résiliation de leur contrat de location sur Herzogterrassen à Düsseldorf
- les revenus locatifs progressent de 2,1 M€, grâce à l'impact sur l'année complète de l'acquisition des actifs de Godewind

réalisée en 2020. Les revenus locatifs issus de ce portefeuille ont été consolidés par intégration globale au cours de l'exercice 2021 et représentaient en moyenne 84% en 2020.

Les valeurs à périmètre constant sur les revenus locatifs excluent le portefeuille de Godewind, acheté en 2020, et couvrent donc un petit périmètre. La hausse de + 0,6% est principalement liée aux relocations de petits actifs situés à Berlin et à Düsseldorf.

1.3.1.3.3 Loyers annualisés : 47,4 M€ en part du groupe

Répartition géographique

(En millions d'euros)	Surface (en m²)	Nombre d'actifs	Loyers annualisés 2020 part du groupe	Loyers annualisés 2021 100%	Loyers annualisés 2021 part du groupe	Variation part du groupe (en %)	% des loyers totaux
Berlin	75 766	14	7,2	10,2	7,0	- 2,1%	15%
Francfort	118 649	4	19,1	20,7	19,0	- 0,5%	40%
Düsseldorf	68 882	2	8,3	8,8	8,3	- 0,1%	18%
Hambourg	70 920	2	8,2	9,7	9,1	10,8%	19%
Munich	37 104	2	2,7	3,0	2,8	5,5%	6%
Autres	21 428	3	1,2	1,9	1,2	3,8%	3%
TOTAL	392 749	27	46,6	54,3	47,4	1,8%	100%

1.3.1.3.4 Indexation

Les loyers sont indexés sur l'indice de prix à la consommation allemand pour 42% des baux, 10% prévoient une hausse fixe et 33% disposent d'une clause d'indexation si l'IPC dépasse une augmentation annuelle comprise entre 5% et 10%. Les autres ne sont pas indexés (16%).

1.3.1.3.5 Activité locative

	Surface (en m²)	Loyers Topped-up annualisés 2021 (en M€ part du groupe)	Loyers annualisés 2021 (en €/m², 100%)
Libérations	9 243	1,4	181
Locations	21 223	3,7	208
Renouvellements	12 974	2,6	215

En 2021, l'activité de location a été marquée par les éléments suivants :

- plus de 21 000 m² loués, dont 5 900 m² à Hambourg (Zeughaus) ; 3 100 m² à Munich (Sunsquare) ; 3 300 m² à Francfort (plusieurs actifs)
- environ 13 000 m² renouvelés au cours des douze derniers mois, avec une maturité de + 7,2 années, sur des actifs situés à Francfort, Berlin, Hambourg et Düsseldorf
- 9 000 m² d'espaces vacants, dont 1 800 m² à Munich (Eight Dornach).

1.3.1.3.6 Échéancier des baux et taux d'occupation

1.3.1.3.6.1 Échéancier des baux : 4,4 années de durée résiduelle ferme des baux

(En millions d'euros)	Baux date de fin (1 ^{re} échéance)	% du total	Baux date de fin	% du total
2022	8,1	17%	6,2	13%
2023	7,6	16%	6,2	13%
2024	6,0	13%	6,6	14%
2025	6,3	13%	3,2	7%
2026	3,7	8%	4,0	8%
2027	6,1	13%	4,7	10%
2028	1,1	2%	1,2	2%
2029	1,8	4%	4,7	10%
2030	0,8	2%	3,8	8%
2031	0,0	0%	0,7	1%
Au-delà	6,0	13%	6,2	13%
TOTAL	47,4	100%	47,4	100%

La durée résiduelle ferme des baux s'élève à 4,4 ans (contre 4,9 ans à fin 2020).

8,1 M€ de baux arrivent à échéance en 2022, soit 1,2% du chiffre d'affaires annualisé de Covivio. Ils couvrent :

- 0,6% déjà gérés, y compris des contrats de location de petits espaces de bureaux, renouvelés automatiquement une fois par an et conclus avec des sociétés libérales (par exemple des cabinets de médecins)
- 0,6% à gérer principalement à Francfort, Hambourg et Munich, dont 0,4% devraient être renouvelés.

1.3.1.3.6.2 Taux d'occupation de 78,8%

(en %)	2020	2021
Berlin	96,8%	94,7%
Francfort	86,2%	87,4%
Düsseldorf	58,3%	58,5%
Hambourg	77,4%	85,9%
Munich	51,4%	55,3%
Autres	98,2%	99,7%
TOTAL	76,7%	78,8%

Le taux d'occupation s'est amélioré et s'est établi à 78,8% (+ 2,1 points par rapport à fin 2020) grâce principalement aux locations à Hambourg et Munich.

73% de la vacance (15 points) se concentre sur Herzogterrassen dans le centre de Düsseldorf, Zeughaus à Hambourg et Eight Dornach à Munich. Des restructurations de Herzogterrassen sont

en cours afin de repositionner l'actif en tant qu'offre attractive dans le centre-ville de Düsseldorf.

1.3.1.3.7 Cessions 61,3 M€ part du groupe

Covivio a cédé 45% de ses parts dans le projet de développement Alexanderplatz à Covéa et Generali, un projet phare de développement à Berlin.

1.3.1.3.8 Valorisation du patrimoine

1.3.1.3.8.1 Évolution de la valeur patrimoniale

(En millions d'euros, Hors Droits, part du groupe)	Valeur 2020	Acqu.	Investis- sements	Cessions	Création de valeur sur acquis/ cessions	Variations de valeur	Autres	Valeur 2021
Berlin	333	1	27	- 61	0	17	1	317
Francfort	471	0	9	0	0	- 12	1	470
Düsseldorf	317	0	3	0	0	- 14	1	306
Hambourg	285	0	2	0	0	2	1	290
Munich	114	0	4	0	0	- 9	0	110
Autres	21	0	1	0	0	0	0	22
TOTAL	1 541	1	45	- 61	0	- 15	4	1 515

La valeur du patrimoine en part du groupe a diminué de 26 M€ depuis la fin de l'année 2020, principalement en raison de la cession de 45% des parts du projet Alexanderplatz à Berlin pour un montant de 61 M€, de l'investissement de 27 M€ dans des projets de développement et de l'investissement de 18 M€ dans des actifs existants.

1.3.1.3.8.2 Évolution du patrimoine à périmètre constant : - 1%

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2020 100%	Valeur 2020 part du groupe	Valeur 2021 100%	Valeur 2021 part du groupe	Variation à PC*	Rendement 2020	Rendement 2021	% de la valeur totale
Berlin	413	333	477	317	+ 5,5%	4,1%	3,7%	21%
Francfort	513	471	510	470	- 2,5%	4,0%	4,1%	31%
Düsseldorf	337	317	325	306	- 4,4%	2,7%	2,7%	20%
Hambourg	305	285	310	290	+ 0,8%	2,9%	3,1%	19%
Munich	121	114	117	110	- 7,2%	2,3%	2,5%	7%
Autres	33	21	34	22	+ 0,8%	5,6%	5,6%	1%
TOTAL	1 722	1 541	1 772	1 515	- 1,0%	3,4%	3,4%	100%

* PC : périmètre constant.

Le portefeuille de bureaux de Covivio Allemagne atteint une taille critique avec un montant d'actifs de 1,8 Md€ :

- la variation à périmètre constant (- 1,0%) intègre des baisses de valorisation des actifs à Munich et Düsseldorf qui se remettent encore des départs de locataires l'an dernier

- dans l'intervalle, les actifs de Berlin et Hambourg ont enregistré une croissance de + 5,5% et + 0,8% respectivement à périmètre constant.

1.3.2 Résidentiel Allemagne : 28% du patrimoine de Covivio

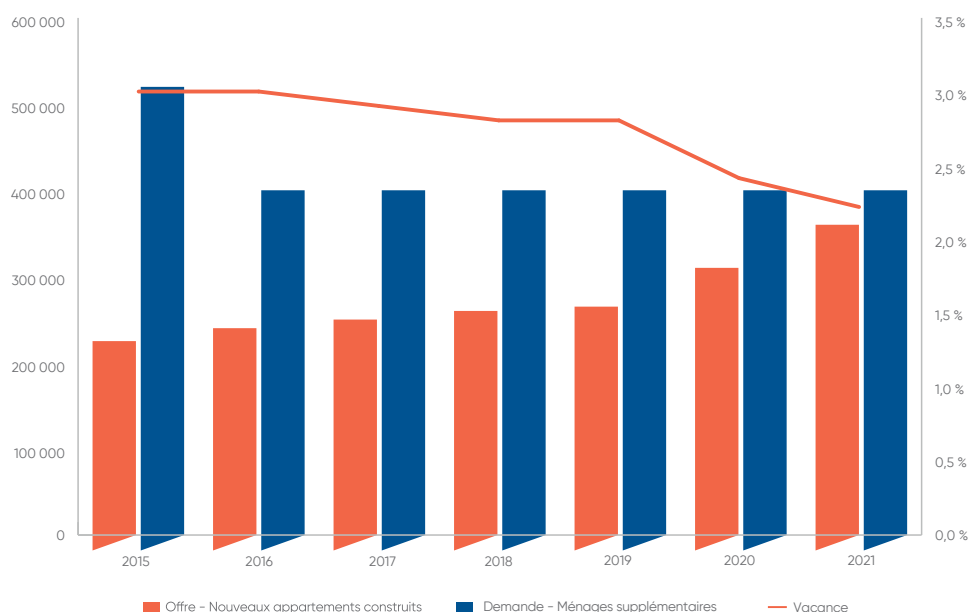
Covivio intervient sur le secteur Résidentiel en Allemagne au travers de sa filiale Covivio Immobilien, détenue à 61,7%. Les données chiffrées sont présentées en 100% et en part du groupe Covivio.

Covivio détient près de 40 800 appartements à Berlin, Hambourg, Dresde, Leipzig et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, ce qui représente 7,7 Md€ (5,0 Md€ part du groupe) d'actifs.

1.3.2.1 Fondamentaux de marché solides

- Le manque de logement persiste avec un déficit d'environ 400 000 unités en Allemagne à fin 2021 :
- particulièrement marqué à Berlin avec un déficit de 229 000 unités.

Déséquilibre entre l'offre et la demande à Berlin



- Cette pénurie continue à générer une importante **hausse des loyers et valeurs** en Allemagne. À **Berlin** en 2021 :
 - le **loyer moyen** sur les constructions neuves progresse de 12,7% à 19,95 €/m² sur un an tandis que le loyer demandé sur les immeubles existants augmente de 12,2% à 12,90 €/m²
 - le **prix de vente moyen des biens de seconde main a progressé de 3,4%** et s'établit désormais à 5 220 €/m², nettement supérieur à la valorisation actuelle du patrimoine résidentiel de Covivio (3 368 €/m² à Berlin). Le prix des bâtiments neufs a également atteint **un nouveau niveau record** de 8 390 €/m² (+ 21,8%).
- À Berlin, en février 2020, la ville a adopté la loi Mietendeckel visant à geler les loyers des logements pour une durée de cinq ans et, en novembre 2020, a plafonné les loyers des unités résidentielles. Cette loi a été abrogée en avril 2021 et une pétition a été lancée par les citoyens pour exproprier les grands propriétaires fonciers de plus de 3 000 logements.
- Le marché Résidentiel Allemagne a enregistré son **volume de transactions le plus élevé** avec 51 Md€, + 160% par rapport à 2020 (y compris l'opération DW/Vonovia de 22 Md€ et l'opération Heimstaden de 5 Md€), ce qui représente 47% de l'investissement immobilier allemand avec un total de 111 Md€ en 2021.

Environ 62% des transactions sont réalisées dans les six premières villes allemandes.

En 2021, les activités de Covivio ont été marquées par :

- la poursuite de la croissance des loyers : + 4,5% à périmètre constant, tirée par NRW et Berlin où la loi Mietendeckel a été annulée en avril
- la forte croissance des valorisations : + 14% de croissance à périmètre constant
- l'acquisition de 1 071 unités à Berlin pour un prix moyen de 3 397 €/m².

1.3.2 Revenus locatifs comptabilisés : + 4,5% à périmètre constant

(En millions d'euros)	Loyers 2020 100%	Loyers 2020 part du groupe	Loyers 2021 100%	Loyers 2021 part du groupe	Variation part du groupe (en %)	Variation (en %) à PC ⁽¹⁾ part du groupe	% des loyers totaux
Berlin	118,5	76,7	127,2	83,4	8,8%	+ 5,0%	50%
dont Résidentiel	96,4	62,3	103,2	67,6	8,6%	+ 5,5%	40%
dont Autre commercial ⁽²⁾	22,2	14,4	24,0	15,8	9,5%	+ 2,9%	9%
Dresde et Leipzig	24,6	15,7	22,9	14,8	- 5,9%	+ 2,3%	9%
Hambourg	16,3	10,7	17,1	11,2	5,2%	+ 2,9%	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	86,2	54,6	93,0	59,0	8,0%	+ 4,7%	35%
Essen	30,8	19,1	34,0	21,2	10,8%	+ 4,9%	13%
Duisburg	15,4	9,6	16,2	10,1	5,8%	+ 3,5%	6%
Müllheim	10,2	6,5	10,6	6,7	3,8%	+ 2,9%	4%
Oberhausen	9,7	6,5	10,2	6,8	4,3%	+ 3,9%	4%
Autres	20,2	12,8	21,9	14,1	9,6%	+ 6,5%	8%
TOTAL	245,6	157,7	260,2	168,4	6,8%	+ 4,5%	100%
dont Résidentiel	216,0	138,5	228,0	147,3	6,4%	+ 4,8%	87%
dont Autre commercial ⁽²⁾	29,6	19,2	32,2	21,1	9,8%	+ 2,8%	13%

(1) PC : périmètre constant.

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

Les revenus locatifs s'élevaient à 168 M€ part du groupe en 2021, en hausse de 6,8% (+ 10,7 M€) sous les effets combinés :

- à Berlin, de la croissance des loyers à périmètre constant (+ 5,0% ou + 3,5 M€) avec l'annulation de la loi Mietendeckel à + 2,8 points et 2,2 points du fait de la relocation et de l'indexation ; du côté résidentiel, de la seule croissance qui s'établit à + 5,5% (+ 3,2 M€)
- en dehors de Berlin, de la croissance des loyers à périmètre constant qui a été soutenue dans toutes les villes (+ 4,1% en moyenne, + 3,2 M€) sous l'effet des relocations (y compris la modernisation) et de l'indexation
- des acquisitions principalement à Berlin en 2020 et 2021 (+ 4,3 M€)
- des cessions (- 3,8 M€) impliquant essentiellement un patrimoine d'actifs matures à Berlin et Leipzig en 2020, ainsi que quelques privatisations à marge élevée à Berlin
- d'autres éléments (+ 3,5 M€), notamment l'augmentation du taux de détention de Covivio.

1.3.2.3 Revenus locatifs annualisés : 174,4 M€ part du groupe

(En millions d'euros)	Surface (en m²)	Nombre de lots	Loyers annualisés 2020 part du groupe	Loyers annualisés 2021 100%	Loyers annualisés 2021 part du groupe	Variation part du groupe (en %)	Loyer moyen (en m €/m²/mois)	% des loyers totaux
Berlin	1 293 882	17 663	73,4	135,3	90,0	22,5%	8,7 €/m²	52%
dont Résidentiel	1 128 051	16 711	58,6	110,5	73,5	25,4%	8,2 €/m²	41%
dont Autre commercial*	165 831	952	14,8	24,9	16,4	11,1%	12,5 €/m²	9%
Dresde et Leipzig	270 117	4 373	14,4	23,1	15,0	4,2%	7,1 €/m²	9%
Hambourg	141 864	2 340	11,1	17,3	11,3	1,6%	10,1 €/m²	6%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 098 654	16 516	57,5	92,4	58,2	1,2%	7,0 €/m²	33%
Essen	392 986	5 755	20,6	34,1	21,2	2,5%	7,2 €/m²	12%
Duisburg	204 364	3 146	9,9	16,3	10,1	1,9%	6,6 €/m²	6%
Müllheim	126 733	2 129	6,7	10,6	6,6	- 0,7%	6,9 €/m²	4%
Oberhausen	124 775	1 831	6,7	9,8	6,4	- 4,6%	6,5 €/m²	4%
Autres	249 795	3 655	13,6	21,7	13,9	2,4%	7,2 €/m²	8%
TOTAL	2 804 517	40 892	156,4	268,0	174,4	11,5%	8,0 €/m²	100%
dont Résidentiel	2 587 283	39 613	136,5	235,2	152,8	12,0%	7,6 €/m²	88%
dont Autre commercial*	217 234	1 279	20,0	32,9	21,6	8,3%	12,6 €/m²	12%

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

La répartition du patrimoine est relativement stable depuis quelque temps, Berlin générant un peu plus de 50% des revenus locatifs, au travers de logements et de certains commerces (principalement des commerces de pied d'immeuble).

Les loyers par m² (8,0 €/m²/mois en moyenne) offrent un solide potentiel de croissance par réversion sur tous les marchés, notamment à Berlin (20-25%), à Hambourg (20-25%), à 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 et Düsseldorf ont appliqué un plafonnement des loyers (*Mietpreisbremse*) de relocation. Des discussions sont actuellement en cours à Dresde et Leipzig pour mettre en œuvre cette mesure d'ici l'été 2022. Dans ces villes, le loyer de relocation ne peut excéder de plus de 10% le loyer de référence (*Mietspiegel*), sauf dans les cas suivants :

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

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

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

Les immeubles construits après le 1^{er} octobre 2014 ne sont pas soumis au 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 5 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 comparatif local (*Mietspiegel*).

1.3.2.4.2 Pour les baux en cours avec réalisation de travaux :

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

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

1.3.2.5 Taux d'occupation : un niveau élevé de 99,1%

(en %)	2020	2021
Berlin	98,3%	98,7%
Dresde et Leipzig	99,3%	99,5%
Hambourg	100%	100%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	98,9%	99,5%
TOTAL	98,7%	99,1%

Le taux d'occupation reste élevé et supérieur à 99%. 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 Cessions et accords de cession : 126 M€ avec une marge de 26% sur la valeur d'expertise

(En millions d'euros)	Cessions 2020 (contrats conclus fin 2020) (I)	Accords à fin 2020 à encaisser	Nouvelles cessions 2021 (II)	Nouveaux accords 2021 (III)	Total 2021 = (II) + (III)	Marge vs valeur fin 2020	Rendement	Total cessions effectives = (I) + (II)
Berlin	13		51	12	62	49%	1,5%	64
Dresde et Leipzig	1	-	-	-	-	-	-	1
Hambourg	-	-	-	-	-	-	-	-
Rhénanie-du-Nord-Westphalie		-	53	10	63	10%	4,1%	54
TOTAL 100%	14		104	22	126	26%	2,8%	118
TOTAL PART DU GROUPE	9		68	14	82	26%	2,5%	77

En 2021, Covivio a sécurisé 126 M€ de cession d'actifs (82 M€ en part du groupe), à la fois via des privatisations et des ventes en bloc :

- privatisations (principalement à Berlin) : 168 unités vendues pour un montant de 57 M€ (37 M€ part du groupe), selon une marge de 53%

- ventes en bloc (principalement en Rhénanie-du-Nord-Westphalie) : cession d'un portefeuille en Rhénanie-du-Nord-Westphalie constitué de 472 unités vendues pour un montant de 58 M€ (38 M€ part du groupe), selon une marge de 5%

- autres cessions pour le solde, y compris la vente de parcelles de terrain vacantes, la cession de maisons individuelles et le prix d'ajustement lié à une opération réalisée en 2020.

1.3.2.7 Acquisitions : 208 M€ réalisés en 2021

(En millions d'euros, Droits Inclus)	Surface (en m²)	Nombre de lots	Acquisitions réalisées en 2021		
			Prix d'acq. 100%	Prix d'acq. Part du groupe	Rendement brut
Berlin	76 973	1 071	262	167	3,3%
Dresde et Leipzig	-	-	0	0	-
Hambourg	-	-	-	-	-
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	-	-	-	-	-
TOTAL ACQUISITIONS	76 973	1 071	262	167	3,3%
RACHAT D'ACTIONS DE PARTICIPATIONS MINORITAIRES			S/O	41	S/O

En 2021, Covivio a réalisé des acquisitions pour un montant de 208 M€ en part du groupe, toutes à Berlin :

- acquisition de 1 071 unités existantes pour un montant de 167 M€ en part du groupe dans le centre de Berlin à un prix moyen de 3 400 €/m² avec potentiel de réversion proche de 25%
- Rachat d'actions de participations minoritaires du patrimoine Résidentiel Allemagne (41 M€ en part du groupe).

1.3.2.8 Valorisation du patrimoine : 7,7 Md€ (5,0 Md€ en part du groupe)

1.3.2.8.1 Évolution de patrimoine : croissance de 17,7%

(En millions d'euros, Hors Droits, part du groupe)	Valeur 2020	Acqu.	Investissements	Cessions	Création de valeur sur acquis/cessions	Variations de valeur	Variation de périmètre*	Valeur 2021
Berlin	2 387	166	17	- 31	6	246	68	2 859
Dresde et Leipzig	371	-	4	-	-	43	6	424
Hambourg	327	-	5	-	-	50	2	384
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 172	-	30	- 32	-	176	- 4	1 342
TOTAL	4 257	166	56	- 63	6	515	72	5 010

* Dont opération de rachat d'actions pour 41 M€.

En 2021, la valeur du patrimoine a augmenté de + 17,7% pour s'établir à 5,0 Md€ part du groupe. Cette croissance a été tout d'abord portée par la hausse des valeurs à périmètre constant (515 M€), à laquelle s'ajoute la contribution des acquisitions et des investissements nets des cessions (237 M€).

1.3.2.8.2 Variation à périmètre constant : + 14% de croissance

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2020 part du groupe	Surface à 100% (en m²)	Valeur 2021 100%	Valeur 2021 (en €/m²)	Valeur 2021 part du groupe	Variation à PC ⁽¹⁾	Rendement 2020	Rendement 2021	% de la valeur totale
Berlin	2 387	1 293 882	4 358	3 368	2 859	+ 11,3%	3,1%	3,1%	57%
dont Résidentiel	2 054	1 128 051	3 750	3 324	2 460	+ 11,1%	2,9%	2,9%	49%
dont Autre commercial ⁽²⁾	333	165 831	608	3 666	399	+ 12,1%	4,4%	4,1%	8%
Dresde et Leipzig	371	270 117	653	2 418	424	+ 12,4%	3,9%	3,5%	8%
Hambourg	327	141 864	587	4 139	384	+ 16,8%	3,4%	2,9%	8%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	1 172	1 098 654	2 132	1 940	1 342	+ 18,2%	4,9%	4,3%	27%
Essen	445	392 986	839	2 135	521	+ 19,3%	4,6%	4,1%	10%
Duisburg	188	204 364	354	1 730	220	+ 18,1%	5,3%	4,6%	4%
Müllheim	132	126 733	231	1 821	145	+ 13,3%	5,1%	4,6%	3%
Oberhausen	115	124 775	188	1 509	123	+ 18,7%	5,8%	5,2%	2%
Autres	292	249 795	520	2 083	333	+ 18,8%	4,7%	4,2%	7%
TOTAL	4 257	2 804 517	7 730	2 756	5 010	+ 13,7%	3,7%	3,5%	100%
dont Résidentiel	3 805	2 587 283	6 926	2 677	4 484	+ 13,9%	3,6%	3,4%	90%
dont Autre commercial ⁽²⁾	45	217 234	804	3 700	526	+ 12,2%	4,4%	4,1%	10%

(1) PC : périmètre constant.

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

Le patrimoine résidentiel de Covivio en Allemagne est valorisé à 2 756 €/m² en moyenne, offrant un fort potentiel de croissance, en particulier à Berlin où la valorisation actuelle des lots résidentiels s'établit à 3 324 €/m², bien en dessous du prix moyen de la demande de condominiums (5 220 €/m² fin 2021).

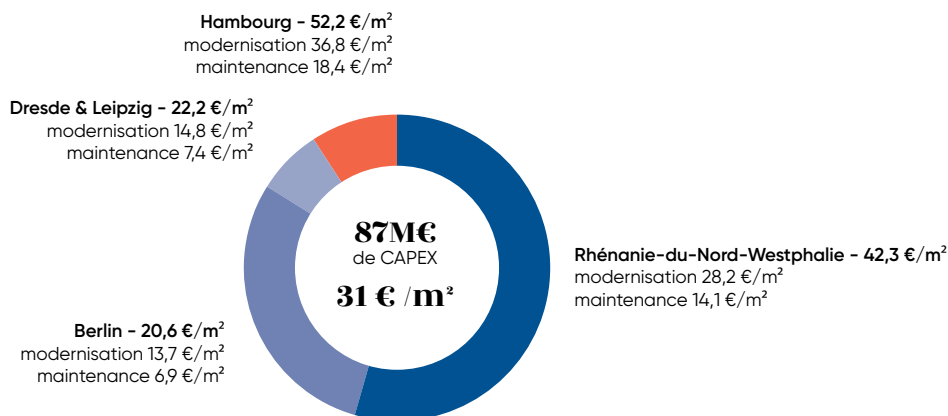
En 2021, les valorisations ont augmenté de + 13,7% à périmètre constant depuis la fin 2020, ce qui correspond à une nouvelle période de croissance très dynamique :

- + 11,3% à Berlin grâce à la hausse des valeurs dans des localisations très recherchées
- une forte hausse en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (+ 18,2%), à Hambourg (+ 16,8%) et à Dresde et Leipzig (12,4%), grâce à la dynamique continue de la croissance des loyers et de l'augmentation de la valeur dans les grandes villes allemandes.

1.3.2.9 Capex de maintenance et de modernisation

En 2021, les Capex ont totalisé 87 M€ (31 €/m² ; 56 M€ part du groupe) et les Opex ont atteint 19 M€ (6,70 €/m² ; 12 M€ part du groupe), 11% en dessous des Capex de 2020.

Les Capex de modernisation, permettant d'améliorer la qualité des logements et d'augmenter les revenus locatifs, représentent 67% du total (contre 59% en 2020). En raison d'une réglementation restrictive à Berlin, la plupart d'entre eux ont été investis en Rhénanie-du-Nord-Westphalie. La qualité du patrimoine en Rhénanie-du-Nord-Westphalie nous permet de bénéficier à la fois de la hausse des loyers et de la valorisation dans cette région.



1.3.3 Hôtels en Europe : 15% du patrimoine de Covivio

Covivio Hotels, filiale de Covivio détenue à 43,8% au 31 décembre 2021, est une société d'Investissements Immobiliers Cotée (SIIC) et un acteur immobilier leader en Europe. La société investit à la fois dans les hôtels en bail et en murs et fonds.

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

Covivio détient un portefeuille d'hôtels de premier ordre d'une valeur de 6,6 Md€ (2,6 Md€ part du groupe) et se concentre sur des biens dans des grandes métropoles européennes loués ou exploités par les 16 principaux opérateurs hôteliers tels qu'Accor, B&B, 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 et fonds).

1.3.3.1 Une reprise soutenue en 2021

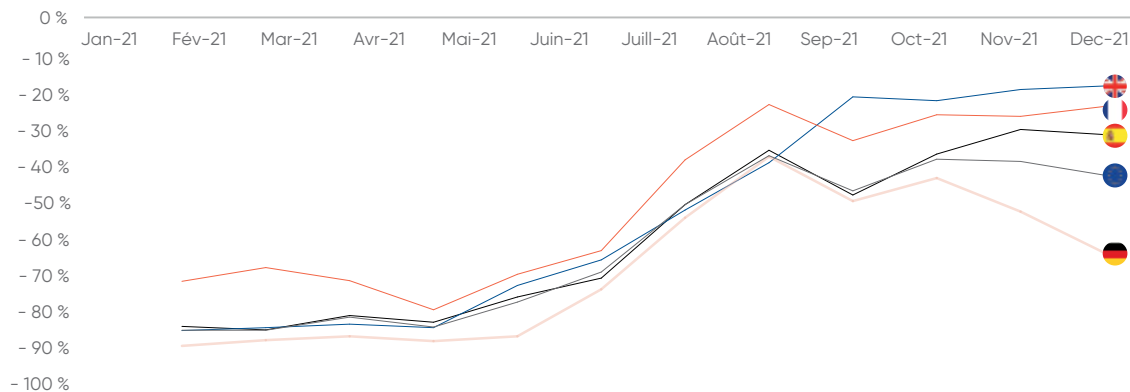
Les confinements répétés ont pesé sur la performance du segment Hôtels en début d'année, mais le déploiement de la campagne de vaccination, associé à la levée progressive des restrictions et à la diminution de l'impact des vagues de Covid-19, a permis d'accélérer la reprise à partir du second semestre.

- En Europe, la **reprise du segment Hôtels** a été soutenue au second semestre, le RevPar rebondissant de + 66% (par rapport à 2019) en juin à + 36% en décembre.
- La performance enregistrée au cours de l'été a confirmé le **fort rebond** dans les pays à forte clientèle domestique, notamment la France et l'Allemagne, qui représentent 57% du chiffre

d'affaires du segment Hôtels et témoignent des bons fondamentaux de l'hôtellerie, en particulier au niveau des loisirs.

- Par rapport à ses voisins européens, la **France** et Paris, en particulier, enregistre une forte reprise tout au long du second semestre, avec un RevPAR en hausse de + 110% entre juillet et novembre 2021, ce qui démontre qu'au-delà des loisirs, la clientèle affaires se redresse également rapidement.
- La croissance allemande a été interrompue en novembre avec la mise en place de nouvelles restrictions (RevPar en baisse de 63% par rapport à 2019). Toujours en retrait par rapport à 2019, certains autres pays européens ont davantage profité de la reprise au second semestre :

Rebond de performance (RevPar) au second semestre 2021 par rapport à 2019



- Du côté de l'investissement, le volume des transactions enregistrées en Europe en 2021 s'élève à 16 Md€, soit une augmentation de 59% par rapport à 2020 (volume d'investissement de 10 Md€).
- Le Royaume-Uni et l'Allemagne représentent respectivement 30% et 14% des transactions, avec des prix moyens par chambre relativement stables (de 200 000 € à 250 000 €).
- L'Espagne représente 15% du total des transactions (contre 6% en 2019) : le nombre d'actifs échangés apparaît stable par rapport à 2019 (environ 50 actifs), mais les prix ont été beaucoup plus élevés (210 000 € par chambre en moyenne contre 143 000 € en 2019). Le second semestre de l'année a représenté 67% du volume total des transactions.

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

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

1.3.3.2 Chiffre d'affaires comptabilisé : + 27% de croissance à périmètre constant

(En millions d'euros)	Chiffre d'affaires 2020 100%	Chiffre d'affaires 2020 part du groupe	Chiffre d'affaires 2021 100%	Chiffre d'affaires 2021 part du groupe	Variation (en %) part du groupe	Variation (en %) à PC*
Hôtels en bail – Loyers variables	16,2	7,0	26,7	11,7	66%	69%
Hôtels en bail – Loyers fixes	123,1	47,3	136,7	54,1	14%	- 1%
Hôtels en bail – Royaume-Uni	0,0	0,0	12,0	5,2	S/O	S/O
Hôtels en murs et fonds – EBITDA	7,9	3,3	21,9	9,4	185%	356%
Chiffre d'affaires total hôtels	147,2	57,6	197,3	80,4	39,6%	27,5%

* PC : périmètre constant.

Le chiffre d'affaires des Hôtels a augmenté de + 40% en 2021 (+ 22,8 M€ part du groupe) par rapport à 2020, du fait des éléments suivants :

● Hôtels en bail :

- le **patrimoine AccorInvest** (22% du portefeuille hôtelier), qui est indexé sur le chiffre d'affaires hôtelier, a augmenté de 69% à périmètre constant par rapport à 2020, du fait de la suspension des restrictions en Europe au troisième trimestre 2021. Ces hôtels de moyenne gamme et économiques sont situés en France et en Belgique
- les **hôtels situés au Royaume-Uni** (13% du portefeuille hôtelier) : on note une reprise des loyers comptabilisés de 12 M€ (contre 0 M€ en 2020) grâce à la réouverture à l'été 2021

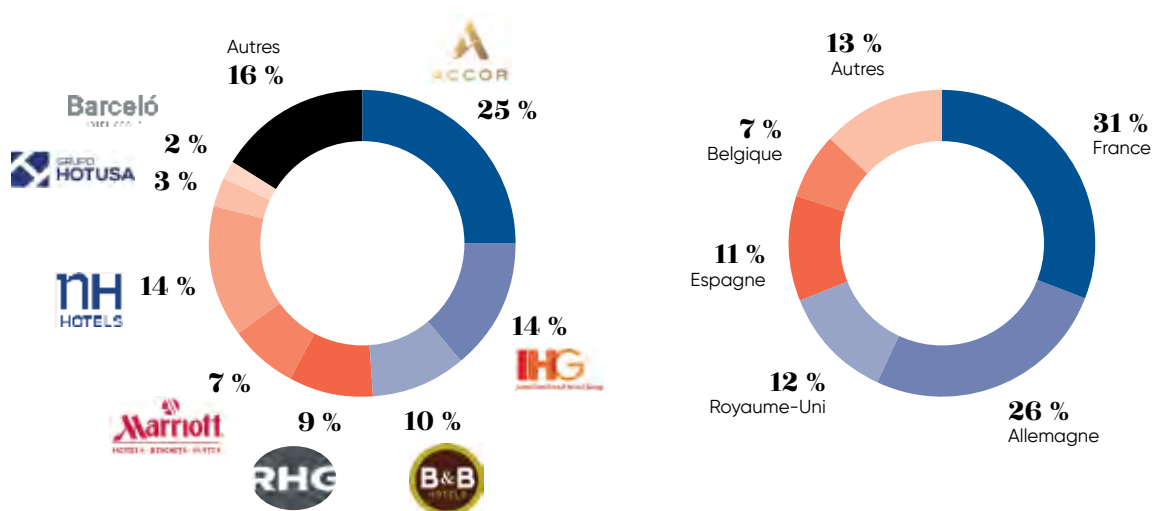
- **autres baux** : augmentation de 6,8 M€ part du groupe, principalement liée à l'intégration d'une acquisition en septembre 2020. À périmètre constant, la performance de - 1% s'explique par des périodes de franchise de loyers accordées afin de soutenir nos locataires.

- **Hôtels en murs et fonds** : principalement situés en Allemagne et dans le Nord de la France. Cette augmentation est due aux mesures sanitaires moins restrictives de l'été 2021. En revanche, la France enregistre une meilleure performance grâce à sa gestion de crise sanitaire (+ 630% par rapport à 2020) comparée à l'Allemagne (+ 49% par rapport à 2020).

Taux de collecte : 96% pour les hôtels, hors franchises de loyers et différés de paiement.

1.3.3.3 Chiffre d'affaires annualisé

Répartition par opérateurs et par pays (sur la base du chiffre d'affaires fixe de 2021 et du chiffre d'affaires variable de 2019) **qui s'élève à 133 M€ en part du groupe.**



Les loyers sont ventilés de la façon suivante : fixe (42%), variable (22%), Royaume-Uni (12%) et EBITDA (24%).

1.3.3.4 Indexation

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

1.3.3.5 Échéancier des baux : 13,3 années de durée résiduelle ferme des baux

Part du groupe (En millions d'euros)	Baux date de fin (1 ^{re} échéance)	% du total	Baux date de fin	% du total
2022	1,2	1%	0,0	0%
2023	4,4	4%	0,0	0%
2024	1,0	1%	2,2	2%
2025	2,0	2%	0,6	1%
2026	3,3	3%	2,3	2%
2027	0,0	0%	0,0	0%
2028	13,6	13%	0,9	1%
2029	0,0	0%	0,0	0%
2030	10,3	10%	14,6	14%
2031	3,7	4%	10,3	10%
Au-delà	62,5	61%	71,0	70%
TOTAL HÔTELS EN BAIL	101,9	100%	101,9	100%

La durée ferme des baux reste très élevée à 13,3 années (- 0,9 année par rapport à fin 2020), l'opération principale réalisée en 2021 étant la renégociation d'un actif en Espagne prolongeant le bail de huit ans.

Malgré la crise, tous nos hôtels sont entièrement loués à des opérateurs.

1.3.3.6 Cessions et accords de cession : 134M€

(En millions d'euros)	Cessions (contrats conclus fin 2020) (I)	Accords à fin 2020 à encaisser	Nouvelles cessions 2021 (II)	Nouveaux accords 2021 (III)	Total 2021 = (II) + (III)	Marge vs valeur 2020	Rendement	Total sessions effectives = (I) + (II)
Hôtellerie en bail	13	19	-	134	134	21%	4,9%	13
Hôtel en murs et fonds	-	-	-	-	-	%	%	-
TOTAL HÔTELS - 100%	13	19	-	134	134	21%	4,9%	13
TOTAL HÔTELS - PDG	6	8	-	31	31	23%	4,8%	6

En 2021, Covivio a signé deux nouveaux accords pour un montant total de 134 M€ (31 M€ part du groupe), principalement un actif de loisirs dans une station de ski française, avec une marge incroyable de 21%. La clôture des deux ventes est prévue pour le premier semestre 2022.

1.3.3.7 Valorisation du patrimoine

1.3.3.7.1 Évolution de la valeur patrimoniale

(En millions d'euros, Hors Droits, part du groupe)	Valeur 2020	Acquisitions	Investissements	Cessions	Variations de valeur	Autres	Valeur 2021
Hôtels en bail	2 022	-	12	- 6	- 8	37	2 057
Hôtels en murs et fonds	510	-	8	-	- 1	4	521
TOTAL HÔTELS	2 532	-	20	- 6	- 9	41	2 578

À fin décembre 2021, le patrimoine s'élève à 2,6 Md€ en part du groupe, en hausse de 47 M€ par rapport à fin 2020, ce qui résulte essentiellement de l'impact positif de la variation de la livre sterling (+ 25 M€) et des investissements réalisés au cours de l'année (+ 20 M€).

1.3.3.7.2 Variation à périmètre constant : - 0,3%

(En millions d'euros, Hors Droits)	Valeur 2020 part du groupe	Valeur 2021 100%	Valeur 2021 part du groupe	Variation à PC ⁽¹⁾	Rendement ⁽²⁾ 2020	Rendement ⁽³⁾ 2021	% de la valeur totale
France	716	2 283	730	+ 0,6%	5,0%	4,9%	28%
Paris	304	827	304				12%
Grand Paris (hors Paris)	132	498	133				5%
Métropoles régionales	187	583	193				7%
Autres villes	93	374	100				4%
Allemagne	269	650	280	+ 3,5%	4,9%	4,7%	11%
Francfort	31	74	31				1%
Munich	21	48	21				1%
Berlin	30	73	34				1%
Autres villes	187	454	193				8%
Belgique	112	283	112	- 1,5%	6,2%	6,3%	4%
Bruxelles	35	100	35				1%
Autres villes	77	183	77				3%
Espagne	276	630	276	- 1,4%	5,5%	5,2%	11%
Madrid	119	283	124				5%
Barcelone	98	213	93				4%
Autres villes	59	134	59				2%
Royaume-Uni	340	785	344	- 6,4%	5,5%	4,8%	13%
Italie	113	265	116	+ 1,2%	5,2%	5,1%	4%
Autres pays	196	454	199	+ 3,0%	5,2%	5,2%	8%
Total Hôtels en bail	2 021	5 351	2 057	- 0,4%	5,3%	5,0%	80%
France	111	261	114	- 0,1%	5,5%	5,4%	4%
Lille	47	106	47				2%
Autres villes	63	155	68				3%
Allemagne	347	847	352	- 0,3%	6,8%	6,7%	14%
Berlin	242	596	248				10%
Dresde et Leipzig	82	198	82				3%
Autres villes	23	53	22				1%
Autres pays	52	125	55	+ 0,9%	7,3%	7,1%	2%
Total Hôtels en murs et fonds	510	1 234	521	- 0,1%	6,4%	6,3%	20%
TOTAL HÔTELS	2 532	6 584	2 578	- 0,3%	5,5%	5,3%	100%

(1) PC : périmètre constant.

(2) Rendement hors projets en cours de développement Rendement EBIDTA des hôtels en murs et fonds.

(3) Rendements calculés sur le chiffre d'affaires fixe en 2021 et sur le chiffre d'affaires variable en 2019.

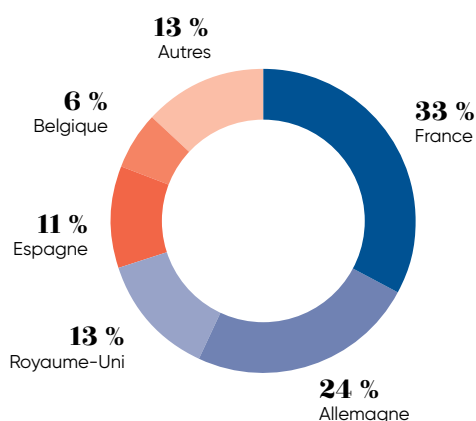
À fin décembre 2021, Covivio détenait un portefeuille hôtelier unique d'une valeur de 2,6 Md€ (6,6 Md€ à 100%) en Europe. Ce patrimoine stratégique est caractérisé par :

- **des emplacements de qualité** : note de localisation Booking.com moyenne de 8,8/10 ;
- **un patrimoine diversifié** : en termes de pays (douze pays, aucun ne représentant plus de 33% du patrimoine total) et de segment (69% économique/milieu de gamme et 31% haut de gamme) ;
- **des opérateurs hôteliers de qualité** avec des baux à long terme : 16 opérateurs hôteliers et une durée de location moyenne de 13,3 années.

La valeur du patrimoine a baissé de - 0,3% à périmètre constant, découlant à la fois :

- 1. de l'ajustement de valeur des hôtels au Royaume-Uni (13% de l'activité Hôtels)** : une baisse de - 6,5% a été comptabilisée au cours du premier semestre sur ces 12 actifs loués à IHG. Les valeurs restent stables au second semestre (+ 0,1%) et tiennent compte du nouveau contrat de location conclu avec IHG ;
- 2. d'une légère augmentation des autres actifs loués (+ 0,9%)** : la résilience de ces actifs, en phase avec la marge élevée sur les nouveaux contrats de cession et une légère meilleure visibilité sur les flux de loyers variables Accor (+ 0,6%) ;
- 3. de la stabilité de la valeur du portefeuille en gestion (- 0,1%)** : résilience de ces actifs, grâce à une excellente localisation et un début de reprise au second semestre.

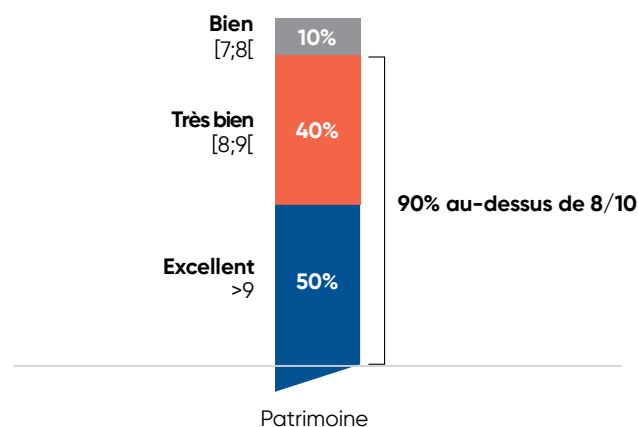
Répartition géographique du patrimoine en valeur



88% des actifs situés dans de grandes villes européennes



Répartition du patrimoine en termes de notation de la localisation sur Booking.com (8.8/10 en moyenne)



1.4 Renseignements financiers et commentaires

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

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

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

1.4.1 Comptes consolidés

1.4.1.1 Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2021, 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	31/12/2020	31/12/2021
Covivio Hotels	43,5%	43,8%
Covivio Immobilien	61,7%	61,7%
Covivio Office 6 GmbH	89,7%	89,9%
Covivio Office GmbH (Godewind)	99,8%	100,0%
Sicaf (portefeuille Telecom Italia)	51,0%	51,0%
OPCI CB 21 (Tour CB 21)	75,0%	75,0%
Fédérismo (Carré Suffren)	60,0%	60,0%
Covivio Alexanderplatz	50,1%	55,0%
SCI Latécoère (DS Campus)	50,1%	50,1%
SCI Latécoère 2 (extension DS Campus)	50,1%	50,1%
SCI 15 rue des Cuirassiers (Silex)	50,1%	50,1%
SCI 9 rue des Cuirassiers (Silex)	50,1%	50,1%
Sas 6, Rue Fructidor (So Pop)	50,1%	50,1%
SCI 11, Place de l'Europe (Campus Eiffage)	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 promo (Paris N2)	50,0%	50,0%
SCI N2 Batignolles (Paris N2)	50,0%	50,0%

1.4.1.2 Principes comptables

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne à la date d'arrêté. Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*), ainsi que leurs interprétations. Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 22 février 2022.

1.4.1.3 Compte de résultat simplifié – part du groupe

Part du groupe (En millions d'euros)	2020	2021	var.	%
Loyers nets	539,0	530,7	- 8,3	- 2%
EBITDA activité Murs & Fonds et Flex Office	9,0	17,6	+ 8,6	+ 96%
Revenus des autres activités (y compris développement immobilier)	31,5	42,8	+ 11,3	+ 36%
REVENUS NETS	579,5	591,1	+ 11,6	+ 2%
Coût de fonctionnement net	- 83,2	- 77,6	+ 5,6	- 7%
Amortissement des biens d'exploitation	- 41,5	- 49,5	- 8,0	+ 19%
Variation nette des provisions et autres	1,7	7,7	+ 6,0	S/O
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	456,5	471,7	+ 15,2	+ 3%
Résultat net des immeubles en stock	- 3,8	- 2,1	+ 1,7	S/O
Résultat des ajustements de valeurs	148,3	553,9	+ 405,6	S/O
Résultat des cessions d'actifs	- 1,1	- 1,3	- 0,2	S/O
Résultat des cessions de titres	8,1	- 1,2	- 9,3	S/O
Résultat des variations de périmètre et autre	- 13,8	- 10,6	+ 3,2	S/O
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	594,2	1 010,4	+ 416,2	+ 70%
Coût de l'endettement financier net	- 101,0	- 94,7	+ 6,3	- 6%
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	- 6,6	- 6,9	- 0,3	+ 5%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 79,5	86,4	+ 165,9	S/O
Actualisation des dettes et créances et résultat de la variation	- 0,2	- 0,3	- 0,1	S/O
Amortissement anticipé du coût des emprunts	- 0,7	- 2,1	- 1,4	S/O
Quote-part de résultat des entreprises associées	7,8	21,4	+ 13,6	+ 174%
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔT	413,9	1 014,1	+ 600,2	+ 145%
Impôts différés	- 34,8	- 67,0	- 32,2	+ 93%
Impôts sur les sociétés	- 19,3	- 23,5	- 4,2	+ 22%
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	359,8	923,6	+ 563,8	+ 157%

1.4.1.3.1 Chiffre d'affaires net de 591,1 M€ (+ 2,0%)

Les revenus locatifs nets, part du groupe, ont augmenté principalement du fait de la reprise de l'activité Hôtels et de la croissance locative en Résidentiel Allemagne.

Part du groupe (En millions d'euros)	2020	2021	Var.	%
Bureaux France	193,5	174,7	- 18,8	- 9,7%
Bureaux Italie (yc. Commerces)	109,1	101,0	- 8,1	- 7,4%
Bureaux Allemagne	35,4	29,5	- 5,9	- 16,7%
Résidentiel Allemagne	148,5	158,8	+ 10,3	+ 6,9%
Hôtels en Europe (yc. Commerces)	52,3	66,6	+ 14,3	+ 27,3%
Autres (y compris Résidentiel France)	0,3	0,1	- 0,2	- 66,7%
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS	539,0	530,7	- 8,3	- 1,5%
EBITDA activité Murs & Fonds et Flex Office	9,0	17,6	+ 8,6	+ 95,6%
Résultat des autres activités	31,5	42,8	+ 11,3	+ 35,9%
REVENUS NETS	579,5	591,1	+ 11,6	+ 2,0%

Bureaux France : baisse principalement en raison de la cession d'actifs.

Bureaux Italie : recul du fait de cessions dans des localisations secondaires en dehors de Milan.

Bureaux Allemagne : - 5,9 M€ en raison de l'indemnité forfaitaire reçue de WeWork en 2020.

Résidentiel Allemagne : augmentation tirée par les acquisitions et la poursuite de la croissance locative.

Hôtels en Europe : hausse des revenus variables au second semestre du fait de la reprise de l'activité.

- **EBITDA de l'activité Murs & Fonds et Flex Office** : au cours des quatre premiers mois de l'année 2021, l'activité Hôtels a été, une nouvelle fois, fortement impactée par la crise sanitaire et les diverses restrictions gouvernementales. La reprise a été soutenue au cours du second semestre 2021. L'activité Flex Office progresse légèrement augmenté grâce à la montée en charge de l'activité et l'ouverture de nouveaux espaces à Milan.
- **Revenus des autres activités** : le résultat net des autres activités concerne l'activité de promotion (15 M€), les honoraires d'immobilisation et de développement sur les partenariats (22 M€) et, de façon marginale, l'activité Parkings (5,2 M€).
- **Coûts de fonctionnement nets** : - 77,6 M€, dont + 25,1 M€ de commissions de gestion des biens.

Les coûts de fonctionnement nets diminuent de 1,1 M€ (- 21,8%) du fait des économies réalisées sur les frais de personnel et les frais de déplacement.

● Amortissement des biens d'exploitation

Veillez noter que ce poste inclut l'amortissement lié au droit d'utilisation en vertu de l'IFRS 16. Cet amortissement du droit d'utilisation est principalement lié aux bâtiments et sièges sociaux occupés par leur propriétaire. L'augmentation enregistrée cette année est principalement due à la rénovation d'un immeuble occupé par le propriétaire (Gobelins, exploité sous notre marque d'espace de travail flexible Wellio).

● Variation nette des provisions et autres

Avant l'application de l'IFRS 16, les dépenses de bail foncier et les facturations y relatives étaient reportées dans le poste Revenus locatifs nets. Du fait de l'application de l'IFRS 16 « Locations », il n'y a plus de dépenses de bail foncier (cette charge est désormais remplacée par une charge d'intérêts). La refacturation du bail foncier est donc déclarée au poste « Variation nette de provision et autres » pour ne pas augmenter artificiellement les revenus locatifs nets. Au cours de l'année 2020, nous n'avons enregistré aucune refacturation du bail foncier au niveau des entreprises britanniques. Cependant, le montant a totalisé 2,8 M€ en 2021.

● Résultat net des immeubles en stock

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

● Variation de juste valeur des actifs

Le compte de résultat comptabilise les variations de justes valeurs (+ 553,9 M€) des actifs sur la base des expertises réalisées sur le patrimoine.

Ce poste ne tient pas compte de la variation de la juste valeur des actifs immobiliers enregistrée au coût d'amortissement en vertu de la Norme IFRS, mais en tient compte dans l'EPRA NAV

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	8,7%	1,3	36,9	1,7%
Lénovilla (New Vélizy)	50,1%	5,1	65,0	4,2%
Euromed	50,0%	2,0	31,4	- 44,1%
Cœur d'Orly	50,0%	2,2	30,4	18,0%
Bordeaux Armagnac (Orianz/Factor E)	34,7%	1,2	17,4	11,0%
Phoenix (Hotels)	14,6%	2,6	46,9	3,9%
TOTAL		14,3	228,1	- 10,5%

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

- OPCI Covivio Hotels : deux portefeuilles d'hôtels Campanile (32 hôtels) et AccorHotels (39 hôtels) détenus à 80% par Crédit Agricole Assurances
- Lénovilla : le campus New Vélizy (47 000 m²), loué à Thales et détenu en copropriété avec Crédit Agricole Assurances
- Euromed à Marseille : un immeuble de bureaux à Marseille (Calypso) et un hôtel (Golden Tulip) en partenariat avec Crédit Agricole Assurances. Au cours du premier semestre de l'année 2021, un immeuble de bureaux (l'Astrolabe) a été cédé
- Cœur d'Orly dans le Grand Paris : deux bâtiments dans le quartier d'affaires de l'aéroport d'Orly en partenariat avec ADP
- Bordeaux Armagnac : projet de développement livré en 2019 en partenariat avec Icade, composé de trois nouveaux immeubles

(hôtels en Murs & Fonds, actifs Flex Office et autres immeubles occupés par le propriétaire).

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

● Produits des cessions d'actifs et des cessions de valeurs mobilières

Les produits des cessions d'actifs ont contribué à hauteur de + 2,5 M€ au cours de l'année. Cette perte, qui se concentre essentiellement sur l'activité Bureaux Italie, résulte de la dépréciation des créances liées à la cession (- 5,6 M€).

● Résultat des variations de périmètre et autres

Ce poste a eu un impact négatif sur le compte de résultat à hauteur de - 10,6 M€. Il inclut les coûts liés aux acquisitions de sociétés cotées Bureaux Allemagne (frais de retrait) et la dépréciation du goodwill associée à l'activité hôtels en Murs & Fonds (- 7,8 M€).

● Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net a baissé grâce aux efforts continus en matière de restructuration de la dette.

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

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

● Ajustement de valeur des instruments dérivés

La juste valeur des instruments financiers (instruments de couverture) est impactée positivement par une hausse moyenne de 50 bps des taux d'intérêt à long terme. Au cours de l'année, l'incidence sur le compte de résultat correspond à une charge de + 86,4 M€ tandis qu'en 2020, elle était de -79,5 M€.

près de la nouvelle gare TGV. Début 2022, le partenariat a été clôturé par l'échange des intérêts respectifs dans les actifs. Depuis janvier 2022, Covivio possède 100% d'un immeuble de bureaux

- Patrimoine d'hôtels Phoenix : détention par Covivio Hotels d'une participation de 32% (filiale de Covivio à 43,8%) dans un patrimoine de 32 hôtels Accor Invest en France et en Belgique.

1.4.1.3.3 Impôts

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

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

L'impôt sur les sociétés s'est élevé à - 23,5 M€, dont les impôts sur les ventes (- 16 M€).

1.4.1.3.4 L'EPRA Earnings a augmenté de + 7%, à 410,5 M€ (+ 25,5 M€ par rapport à 2020)

	Résultat net En PdG	Retraitements	EPRA ajusté E.2021	EPRA ajusté E.2020
LOYERS NETS	530,7		530,7	539,0
EBITDA activité Murs & Fonds et Flex Office	17,6		17,6	9,0
Revenus des autres activités (y compris développement immobilier)	42,8		42,8	31,5
REVENUS NETS	591,1	0,0	591,1	579,5
Coût de fonctionnement net	- 77,6		- 77,6	- 83,2
Revenus de gestion et d'administration	25,1		25,1	21,8
Coûts opérationnels	- 102,7		- 102,7	- 105,1
Amortissement des biens d'exploitation	- 49,5	29,1	- 20,4	- 22,6
Variation nette des provisions et autres	7,7	- 2,9	4,8	- 1,1
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	471,7	26,3	498,0	472,6
Résultat net des immeubles en stock	- 2,1	2,1	0,0	0,0
Résultat des cessions d'actifs	- 1,3	1,3	0,0	0,0
Résultat des ajustements de valeurs	553,9	- 553,9	0,0	0,0
Résultat des cessions de titres	- 1,2	1,2	0,0	0,0
Résultat des variations de périmètre et autre	- 10,6	10,6	0,0	0,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	1 010,4	- 512,4	498,0	472,6
Coût de l'endettement financier net	- 94,7	4,3	- 90,3	- 92,9
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	- 6,9	4,2	- 2,7	- 2,6
Ajustement de valeur des instruments dérivés	86,4	- 86,4	0,0	0,0
Actualisation des dettes et créances et résultat de change	- 0,3		- 0,3	- 0,2
Amortissement anticipé du coût des emprunts	- 2,1	2,1	- 0,1	- 0,1
Quote-part de résultat des entreprises associées	21,4	- 7,9	13,5	13,5
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔT	1 014,1	- 596,1	418,0	390,2
Impôts différés	- 67,0	67,0	0,0	0,0
Impôts sur les sociétés	- 23,5	16,0	- 7,5	- 5,2
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	923,6	- 513,1	410,5	385,0
Nombre d'actions moyen			94 334 096	91 383 658
PAR ACTION			4,35	4,21

- Le retraitement de l'amortissement des biens d'exploitation (+ 29,1 M€) compense l'amortissement immobilier des activités de Flex Office et d'hôtels en Murs & Fonds.
- Le retraitement de la variation nette des provisions (- 2,9 M€) se compose des dépenses de bail à construction liées au bail du Royaume-Uni.
- Le coût de l'endettement est impacté à hauteur de 4,3 M€ par des coûts de restructuration anticipée de la dette.
- Les frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail inhérent au bail du Royaume-Uni, selon l'IAS 40 § 25, à hauteur de 4,2 M€, ont été annulés et remplacés par les charges locatives payées (voir le montant de - 2,9 M€ à la ligne « Variation nette des provisions et autres »).
- Le retraitement de la quote-part de résultat des filiales permet d'afficher la contribution EPRA Earnings.
- Le retraitement de l'impôt sur les sociétés (+ 16 M€) se rapporte aux impôts sur cession.

1.4.1.3.5 EPRA Earnings par activité

Part du groupe (En millions d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie*	Bureaux Allemagne	Résidentiel Allemagne	Hôtels en bail 1	hôtel en murs et fonds	Corporate ou non affectable	2021
Loyers nets	174,8	101,0	29,5	158,8	66,6		0,1	530,7
EBITDA activité Murs & Fonds et Flex Office	6,2	2,0	0,0			9,4		17,6
Revenus des autres activités (y compris développement immobilier)	22,9	3,3	0,6	10,8	0,0		5,2	42,8
REVENUS NETS	203,8	106,4	30,1	169,6	66,5	9,4	5,3	591,1
Coût de fonctionnement net	- 31,2	- 7,2	- 3,3	- 28,0	- 3,1	- 1,0	- 3,7	- 77,6
Amortissement des biens d'exploitation	- 6,9	- 1,5	- 0,9	- 2,4		- 1,9	- 6,8	- 20,4
Variation nette des provisions et autres	8,0	- 1,6	- 1,4	- 0,4	- 1,3	0,7	0,8	4,8
Résultat opérationnel	173,7	96,0	24,5	138,9	62,1	7,2	- 4,4	498,0
Coût de l'endettement financier net	- 20,5	- 14,6	- 8,4	- 23,1	- 19,0	- 5,0	0,3	- 90,3
Charges financières diverses	- 0,1	- 0,2	- 0,5	0,1	- 1,6	- 0,6	- 0,3	- 3,1
<i>Intérêts de location-financement</i>	- 0,1	0,0	- 0,5	0,0	- 1,3	- 0,6	- 0,3	- 2,7
<i>Actualisation des dettes et créances</i>					- 0,3			- 0,3
<i>Amortissement financier irrégulier</i>		- 0,1		0,1				- 0,1
Quote-part de résultat des entreprises associées	11,1				2,4			13,5
Impôts sur les sociétés	- 0,6		- 0,3	- 4,5	- 1,9	- 0,2	- 0,1	- 7,6
EPRA Earnings ajusté	163,6	81,3	15,4	111,3	42,1	1,4	- 4,5	410,5
Marge de promotion	- 0,7	- 3,3		- 11,0				- 15,0
EPRA EARNINGS	162,8	77,9	15,4	100,4	42,1	1,4	- 4,5	395,5

* Y compris les Commerces non stratégiques dans le périmètre de la filiale.

1.4.1.3.6 EPRA Earnings des entreprises associées

Part du groupe (En millions d'euros)	Bureaux France	Hôtellerie baux	2021
Loyers nets	13,5	3,8	17,3
Coût de fonctionnement net	- 0,6	- 0,5	- 1,1
Amortissement des biens d'exploitation	0,0	0,0	0,0
Résultat opérationnel	12,8	3,3	16,2
Coût de l'endettement financier net	- 1,7	- 1,0	- 2,7
Impôts sur les sociétés		0,1	0,1
QUOTE-PART DES EPRA EARNINGS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES	11,1	2,4	13,5

1.4.1.4 Compte de résultat consolidé simplifié (à 100%)

(En millions d'euros, 100%)	2020	2021	Var.	%
Loyers nets	776,1	779,3	+ 3,2	+ 0,4%
EBITDA activité Murs & Fonds et Flex Office	13,6	30,1	+ 16,5	+ 121,3%
Revenus des autres activités (y compris développement immobilier)	26,4	28,8	+ 2,4	+ 9,1%
REVENUS NETS	816,1	838,2	+ 22,1	+ 2,7%
Coût de fonctionnement net	- 116,5	- 114,2	+ 2,3	- 2,0%
Amortissement des biens d'exploitation	- 67,3	- 75,2	- 7,9	+ 11,7%
Variation nette des provisions et autres	4,4	17,0	+ 12,6	S/O
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	636,7	665,8	+ 29,1	+ 4,6%
Résultat net des immeubles en stock	- 3,4	- 2,0	+ 1,4	- 41,2%
Résultat des cessions d'actifs	- 1,2	4,6	+ 5,8	S/O
Résultat des ajustements de valeurs	128,2	835,3	+ 707,1	S/O
Résultat des cessions de titres	12,1	- 0,8	- 12,9	S/O
Résultat des variations de périmètre	- 16,1	- 23,3	- 7,2	S/O
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	756,3	1 479,6	+ 723,3	+ 95,6%
Coût de l'endettement financier net	- 172,4	- 167,0	+ 5,4	- 3,1%
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail	- 14,0	- 14,8	- 0,8	+ 5,7%
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 115,5	142,6	+ 258,1	S/O
Actualisation des dettes et créances	- 0,1	- 0,7	- 0,6	S/O
Amortissement anticipé du coût des emprunts	- 1,2	- 4,1	- 2,9	S/O
Quote-part de résultat des entreprises associées	0,2	27,4	+ 27,2	S/O
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔT	453,3	1 463,0	+ 1 009,7	+ 222,7%
Impôts différés	- 25,8	- 137,7	- 111,9	S/O
Impôts sur les sociétés	- 35,3	- 31,5	+ 3,9	- 10,9%
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	392,3	1 293,9	+ 901,7	+ 229,8%
Participations ne donnant pas le contrôle	- 32,5	- 370,3	- 337,8	S/O
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	359,8	923,6	+ 563,9	+ 156,7%

L'augmentation de + 563,9 M€ (+ 156,7 M€) du résultat net de la période s'explique par la hausse de valeur des immeubles de + 128,2 M€ l'an dernier contre + 835,3 M€ cette année (gain de 707,1 M€) et l'impact positif de la valorisation des dérivés de - 115,5 M€ l'an dernier contre + 142,6 M€ cette année (gain de 258,1 M€).

Le montant net du chiffre d'affaires augmente d'environ 22,2 M€, principalement du fait de la reprise de l'activité Hôtels et de la croissance locative en Résidentiel Allemagne.

(En millions d'euros, 100%)	2020	2021	Var.	%
Bureaux France	222,9	202,3	- 20,6	- 9,3%
Bureaux Italie (yc. Commerces)	145,3	134,5	- 10,8	- 7,4%
Résidentiel Allemagne	231,5	245,6	+ 14,1	+ 6,1%
Bureaux Allemagne	41,4	31,6	- 9,8	- 23,8%
Hôtellerie Europe (yc. Commerces)	134,8	164,7	+ 29,9	+ 22,2%
Autre (essentiellement Résidentiel France)	0,2	0,6	+ 0,4	+ 183,5%
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS	776,1	779,3	+ 3,2	+ 0,4%
EBITDA activité Murs & Fonds et Flex Office	13,6	30,1	+ 16,5	+ 121,2%
Résultat des autres activités	26,4	28,8	+ 2,4	+ 9,2%
REVENUS NETS	816,1	838,3	+ 22,2	+ 2,7%

1.4.1.5 Bilan consolidé simplifié (part du groupe)

(En millions d'euros, part du groupe)					
Actif	2020	2021	Passif	2020	2021
Immeubles de placement	14 127	14 640			
Immeubles en développement	1 411	1 341			
Autres immobilisations	903	852			
Sociétés MEE	255	230			
Actifs financiers	408	304			
Impôts différés actifs	83	94			
Instruments financiers	77	45	Capitaux propres	8 582	9 194
Actifs destinés à la vente	296	505	Passifs financiers	8 995	8 728
Trésorerie	1 134	929	Instruments financiers	312	142
Stocks (activité de négoce et de construction)	190	153	Impôts différés passifs	684	769
Autres	395	668	Autres dettes	705	927
TOTAL	19 279	19 760	TOTAL	19 279	19 760

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)	2020	2021	Var.
Bureaux France	5 523	5 496	- 26
Bureaux Italie (yc. Commerces)	2 749	2 653	- 96
Bureaux Allemagne	1 393	1 349	- 43
Résidentiel Allemagne	4 440	5 202	762
Hôtellerie Europe (yc. Commerces)	2 587	2 600	13
Parkings (et autres)	45	37	- 8
TOTAL DES IMMOBILISATIONS	16 737	17 337	600

La réduction de l'activité **Bureaux France** (- 26 M€) s'explique principalement par les cessions (- 314 M€) et les dépréciations liées aux immeubles occupés par le propriétaire (- 11 M€), en partie compensée par les 232,3 M€ de Capex et la variation de la juste valeur (+ 69 M€).

Sur le segment Bureaux Italie, la variation (- 96 M€) est principalement due aux cessions sur l'année (- 173 M€), à la légère baisse de la juste valeur (- 2 M€) liée à la performance négative des actifs en dehors de Milan et aux Commerces non stratégiques, compensée par les Capex et l'acquisition de l'année (+ 86,8 M€).

La hausse enregistrée **sur le segment Résidentiel allemand** (+ 762 M€) s'explique principalement par la croissance de la juste valeur (+ 529 M€), des Capex et des acquisitions (+ 234,6 M€), compensée par la cession de l'exercice (- 63,6 M€) et le transfert d'immeubles de placement en stock (activité de développement)

L'évolution de l'activité Bureaux Allemagne (- 43 M€) s'explique principalement par la variation de la juste valeur (- 28 M€).

La baisse sur le **segment Hôtels du portefeuille Europe** (- 13 M€) est principalement le fait des cessions (- 30 M€) et de la variation de la juste valeur (- 14 M€), compensée par les produits de change, essentiellement au niveau du portefeuille britannique (+ 30 M€) et les Capex (+ 33,6 M€).

1.4.1.5.2 Les actifs destinés à la vente (inclus dans le total des actifs fixes ci-avant) s'élèvent à 505 M€ à fin décembre 2021

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

- 74,3% de bureaux en France (essentiellement Carré Suffren et le campus Eiffage)
- 8,7% de bureaux en Italie
- 8% d'hôtels en Europe
- 6,4% de parkings.

1.4.1.5.3 Total capitaux propres part du groupe

Les capitaux propres passent de 8 582 M€ fin 2020 à 9 194 M€ au 31 décembre 2021, soit une hausse de 612 M€ qui s'explique principalement par :

- le résultat de la période : + 928 M€
- la distribution de dividendes : - 339,6 M€
- la variation du taux de détention : + 23 M€
- la variation des autres éléments du résultat global : + 0,6 M€.

1.4.1.5.4 Impôts différés passifs

Les impôts différés nets représentent un passif de 675,8 M€ contre 601,2 M€ au 31 décembre 2020. Cette hausse de 74,6 M€ s'explique principalement par la croissance des valeurs d'expertise en Allemagne (+ 84 M€).

1.4.1.6 Bilan consolidé simplifié (à 100%)

(En millions d'euros, 100%)					
Actif	2020	2021	Passif	2020	2021
Immeubles de placement	20 912	21 450			
Immeubles en développement	1 713	1 707			
Autres immobilisations	1 602	1 525			
Sociétés MEE	361	340			
Actifs financiers	282	138	Capitaux propres	8 582	9 194
Impôts différés actifs	104	106	Participations ne donnant pas le contrôle	3 986	4 430
Instruments financiers	99	64	Capitaux propres	12 568	13 623
Actifs destinés à la vente	335	902	Passifs financiers	12 296	11 834
Trésorerie	1 246	1 063	Instruments financiers	429	201
Stocks (activité de négoce et de construction)	249	212	Impôts différés passifs	1 077	1 222
Autres	475	730	Autres dettes	1 009	1 357
TOTAL	27 380	28 237	TOTAL	27 380	28 237

1.5 Ressources financières

1.5.1 Synthèse de l'activité financière

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

Fin 2020, le ratio prêt/valeur (*Loan-to-Value* ou LTV) de Covivio recule de 2 points par rapport à 2020 pour s'établir à 39%, un niveau inférieur à sa politique de 40%, grâce à une rotation active des actifs et à une forte croissance de valeur en Résidentiel Allemagne. Le coût moyen de la dette continue de baisser, à 1,20%, et la maturité de la dette est stable à 5,4 années.

Le niveau de liquidité est également solide, avec 2,1 Md€ de disponibilités à fin décembre 2021 sur Covivio SA, y compris 1,3 Md€ de lignes de crédit non tirées et 0,8 Md€ de trésorerie.

1.5.2 Caractéristiques principales de l'endettement

Part du groupe	31/12/2020	31/12/2021
Dette nette, part du groupe (en M€)	7 861	7 799
Taux moyen de la dette	1,29%	1,20%
Maturité moyenne de la dette (en années)	5,7	5,4
Taux de couverture active moyen	81%	78%
Maturité moyenne de la couverture	6,5	6,8
LTV droits inclus	40,9%	39,1%
ICR	6,1	6,7

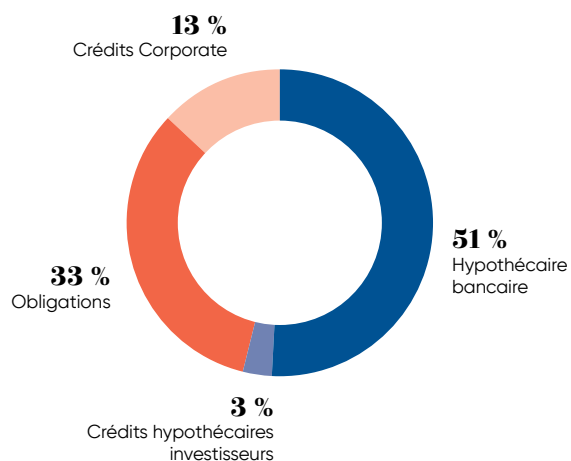
1.5.3 Dette par nature

L'endettement net de Covivio se situe à 7,8 Md€ part du groupe à fin 2021 (10,8 Md€ sur une base consolidée), soit 0,1 Md€ de moins par rapport à fin 2020.

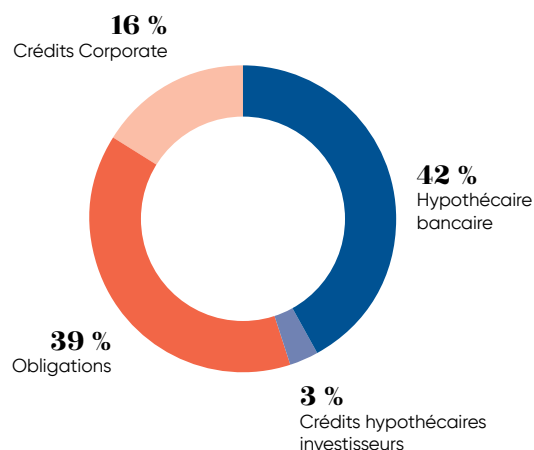
En ce qui concerne les engagements part du groupe, la part des dettes Corporate (obligations et crédits) augmente à 55% à fin décembre 2021. Au 31 décembre 2021, Covivio disposait en outre d'un encours de billets de trésorerie de 1,5 Md€.

Engagements consolidés

Par nature

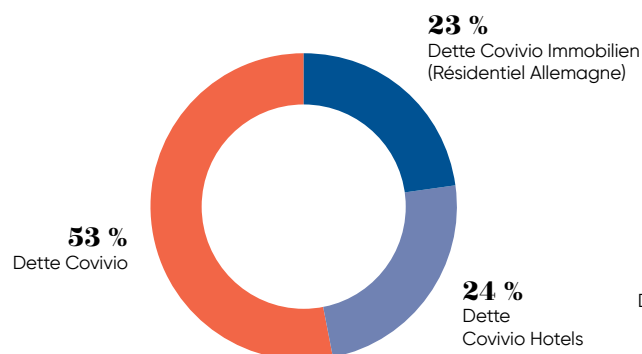


Engagements part du groupe

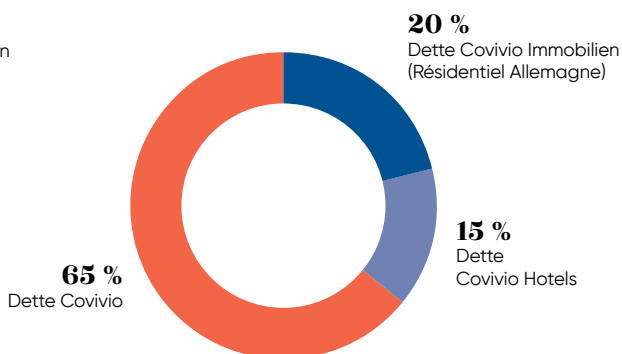


Engagements consolidés

Par entreprise



Engagements part du groupe

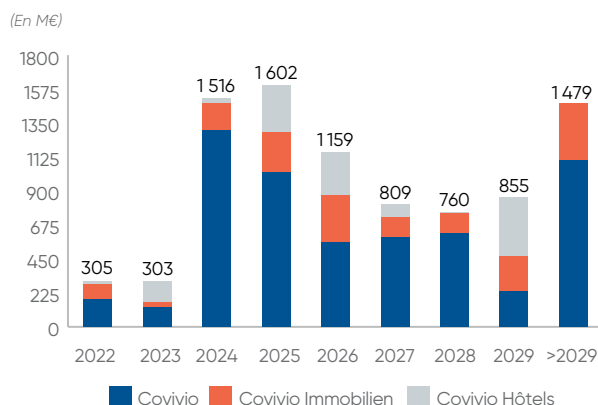


1.5.4 Échéance de la dette

La maturité moyenne de la dette de Covivio s'établit à 5,4 années à fin décembre 2021 (hors billets de trésorerie). Jusqu'en 2024, il n'existe aucune échéance majeure qui ne soit pas déjà couverte ou en cours de renégociation.

Les prochaines échéances importantes auront lieu en 2024 et sont principalement composées d'une obligation de 300 M€ et d'une créance hypothécaire de 285 M€ part du groupe liée au patrimoine de Telecom Italia.

Échéancier d'amortissement de la dette par société

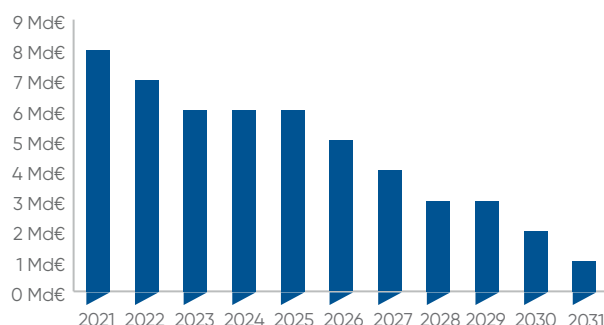


1.5.5 Profil de couverture

À fin juin 2021, le cadre de la politique de couverture est resté inchangé, soit une dette couverte en moyenne sur l'année à 85%, dont 75% au moins en couverture ferme à court terme, l'ensemble étant d'une maturité équivalente ou supérieure à celle de la dette.

Sur la base de la dette nette au 31 décembre 2021, Covivio est couvert à hauteur de 84%, pour une durée moyenne de 6,8 années (en part du groupe).

Maturité de la couverture



1.5.6 Taux d'intérêt moyen de la dette et sensibilité

Le taux d'intérêt moyen sur la dette de Covivio a, une nouvelle fois, diminué de 9 pbs, à 1,20% part du groupe. À titre d'information, une hausse des taux de 25 points de base de l'Euribor 3 mois aurait un impact négatif de 0,9% (- 4 835 000 K€ sur l'EPRA Earnings ajusté).

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 Hôtels et des autres filiales de Covivio (si leurs dettes en sont assorties).

- Au 31 décembre 2021, les covenants de LTV consolidés les plus restrictifs s'élevaient à 60% pour Covivio et Covivio Hôtels.

- Au 31 décembre 2021, les covenants d'ICR consolidés les plus restrictifs s'appliquant aux SCPI s'élevaient à 200% pour Covivio et Covivio Hôtels.

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

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

Ratio	Seuil covenant	31/12/2020	31/12/2021
LTV	60,0%	44,1% [*]	42,2% [*]
ICR	200%	605%	672%
Ratio dette gagée	25,0%	4,7%	4,8%

* Hors droits de mutation et accords de ventes.

Les covenants sont pleinement respectés à fin 2021. Aucun crédit n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur le niveau de rating de Covivio, actuellement BBB+, perspective stable (rating S&P).

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

Part du groupe (En millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2021
Dette nette comptable	7 861	7 799
Créances rattachées aux associés (intégrées globalement)	- 173	- 226
Créances sur cessions	- 119	- 110
Promesses	- 325	- 377
Dette sur acquisitions	82	72
DETTE NETTE	7 327	7 158
Valeur d'expertise des actifs immobiliers (Droits Inclus)	17 838	18 414
Promesses	- 325	- 471
Actifs financiers	15	18
Créances rattachées aux participations MEE	110	105
Part des entreprises associées	255	230
VALEUR DES ACTIFS	17 892	18 297
LTV HORS DROITS	43,1%	41,2%
LTV DROITS INCLUS	40,9%	39,1%

1.5.7 Rapprochement avec les comptes consolidés

1.5.7.1 Dette nette

(En millions d'euros)	Comptes consolidés	Intérêts non contrôlants	Part du groupe
Dette bancaire	11 833	- 3 105	8 728
Équivalents de trésorerie	1 063	- 134	929
DETTE NETTE	10 770	- 2 971	7 799

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 non contrôlants	Part du groupe
Immeubles de placement & développement	23 157	1 207	1 701		- 262	- 8 571	17 232
Actifs destinés à la vente	902			- 36		- 395	471
ENSEMBLE DU PATRIMOINE	24 059	1 207	1 701	- 36	- 262	- 8 965	17 703

Droits	921
Patrimoine part du groupe y compris les droits	18 624
(-) portefeuille de sociétés consolidées par mise en équivalence	- 392
(-) juste valeur de l'activité parking	- 37
(+) Juste valeur des activités de négoce	153
(+) Droit d'utilisation des immeubles en location	28
(+) Avances et dépôts sur immobilisations	37
PATRIMOINE POUR LE CALCUL DE LA LTV	18 414

1.5.7.3 Ratio de couverture des intérêts

(En millions d'euros)	Comptes consolidés	Intérêts non contrôlants	Part du groupe
EBITDA (Loyers nets (-) Coûts de fonctionnements (+) Résultat autres activités)	757,3	- 211,7	545,6
Coût de l'endettement	146,4	- 65,1	81,3
ICR			6,72

1.6 Reporting EPRA

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

1.6.1 Évolution des loyers nets (part du groupe)

(En millions d'euros)	2020	Acquisitions	Cessions	Développements (livraisons & libérations pour réaménagement)	Indexation, asset management et occupation	Autres	2021
Bureaux France	194	0	- 17	+ 4	- 5	- 1	175
Bureaux Italie (yc. Commerces)	109	0	- 18	+ 4	0	+ 6	101
Bureaux Allemagne	35	+ 4	0	0	- 2	- 8	29
Résidentiel Allemagne	148	+ 4	- 3	0	+ 8	+ 2	159
Hôtels en Europe (yc. Commerces et hors EBITDA des propriétés en Murs & Fonds)	52	+ 7	- 4	0	+ 10	+ 1	67
TOTAL	539	+ 15	- 42	+ 7	+ 12	- 0	531

La croissance à périmètre constant (y compris l'EBITDA lié à l'activité Hôtels) s'établit à 15 M€ et une hausse de + 3% (cf. page XX)

Reconciliation avec les éléments financiers	2021
Total du tableau d'évolution des revenus locatifs nets (PdG)	531
Ajustements	-
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS PART DU GROUPE (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.3)	531
Intérêts non contrôlants	249
TOTAL DES REVENUS LOCATIFS NETS À 100% (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.4)	779

1.6.2 Actifs de placement – Données locatives

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

- Taux de vacance en fin de période =

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

- Taux de vacance EPRA en fin de période =

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

Part du groupe (En millions d'euros)	Revenus locatifs bruts (en M€)	Revenus locatifs nets (en M€)	Loyer annuel (en M€)	Surface (m²)	Loyer moyen (€/m²)	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	190	175	216	1 414 744	191	6,8%	20	238	8,2%
Bureaux Italie (yc. Commerces)	118	101	128	1 289 423	125	3,4%	5	136	4,0%
Bureaux Allemagne	38	29	47	392 749	138	21,2%	15	66	22,5%
Résidentiel Allemagne	175	159	174	2 804 517	96	0,9%	2	175	0,9%
Hôtels en Europe (yc. Commerces et hors EBITDA des propriétés en Murs & Fonds)	73	67	104	S/O	S/O	-	0	104	-
TOTAL*	595	531	670	5 901 433	174	5,0%	41	718	5,7%

* Autres (y compris Résidentiel France).

L'écart entre le taux de vacance excluant la zone sécurisée (5,0%) et le taux de vacance EPRA (5,7%) est dû à la zone vacante sécurisée qui est incluse dans la vacance EPRA comme vacante même si elle est déjà louée.

S'agissant du Résidentiel Allemagne, les 175 M€ de valeur locative estimative n'inclut pas la réversion potentielle sur tous les

marchés, notamment à Berlin (20-25%), à Hambourg (20-25%), à Dresde et Leipzig (10-15%) et en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (15-20%).

Les loyers au m² 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

Part du groupe (En millions d'euros)	Valeur de marché	Variation de juste valeur de l'exercice	Droits	EPRA NIY
Bureaux France	5 880	69	270	3,5%
Bureaux Italie (yc. Commerces)	2 654	- 2	93	3,8%
Résidentiel Allemagne	5 010	529	362	3,0%
Bureaux Allemagne	1 515	- 28	79	2,2%
Hôtellerie Europe (yc. Commerces)	2 605	- 14	118	4,5%
Autre (Résidentiel France & Parkings)	40	0	0	S/O
TOTAL 2021	17 703	554	921	3,4%

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

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

1.6.3.1 Réconciliation avec les éléments financiers

(En millions d'euros)	2021
TOTAL VALEUR DU PATRIMOINE (EN PDG, VALEUR DE MARCHÉ)	17 703
Juste valeur des propriétés en Murs & Fonds	- 941
Sociétés mises en équivalence	- 392
Stocks des marchands de biens	34
Droit d'utilisation sur des actifs de placement	121
Juste valeur des parkings	- 39
ACTIFS DE PLACEMENT PART DU GROUPE* (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.5)	16 486
Intérêts non contrôlants	7 573
ACTIFS DE PLACEMENT À 100% 1 (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.6)	24 059

* Immobilisations + Immeubles en développement + Actifs destinés à la vente.

1.6.3.2 Réconciliation IFRS

(En millions d'euros)	2021
Variation de juste valeur de l'exercice (en PdG)	554
Autres	-
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE LA JUSTE VALEUR PART DU GROUPE (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.3)	554
Intérêts non contrôlants	281
RÉSULTAT DES AJUSTEMENTS DE LA JUSTE VALEUR À 100% (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.4)	835

1.6.4 Actifs en développement

	Forme de détention ⁽¹⁾	% de détention (part du groupe)	Juste valeur déc. 21	Charges financières capitalisées sur l'exercice	Coût total y compris coût financier ⁽¹⁾ (en M€, part du groupe)	% avancement	Date de livraison	Superficie à 100% (en m²)	Prélocations	Rendement (en %)
Paris So Pop (QP 50%)	IG	50%	126	2,0	114	87%	2022	31 800 m²	33%	5,7%
N2 (QP 50%)	IG	50%	77	1,4	84	85%	2022	15 600 m²	26%	4,2%
DS Extension 2 (QP 50%)	IG	50%	39	0,2	71	63%	2023	27 500 m²	100%	7,2%
Levallois Alis	IG	100%	214	2,7	208	54%	2022	19 800 m²	0%	4,8%
Jean Goujon	IG	100%	242	4,6	196	54%	2022	8 700 m²	58%	4,0%
Paris/Anjou	IG	100%	162	0,4	227	0%	2025	9 300 m²	100%	3,5%
Total Bureaux France			860	11,4	900	48%		112 700 m²	52%	4,5%
Unione	IG	100%	49	1,0	47	77%	2022	4 500 m²	100%	4,6%
Symbiosis G+H	IG	100%	47	1,2	159	1%	2024	37 600 m²	100%	6,5%
Corso Italia	IG	100%	70	1,6	109	12%	2023	11 800 m²	0%	5,0%
The Sign D	IG	100%	22	0,5	64	6%	2024	13 200 m²	92%	6,5%
Total Bureaux Italie			187	4,3	378	14%		67 100 m²	70%	5,8%
Alexanderplatz	IG	55%	162	3,8	291	45%	2026	60 000 m²	0%	5,1%
Total Bureaux Allemagne			162	3,8	291	45%		60 000 m²	0%	5,1%
TOTAL			1 209	19,4	1 569	39%		239 800 M²	47%	5,0%

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

(2) IG : Intégration globale

Le coût total des projets engagés est donc de 1 827 M€ (cf 1.2.8 Actifs en développement)

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 coût financier (part du groupe)
Projets entièrement consolidés	19,4	1 569
Projets sur des immeubles occupés par le propriétaire (Paris Madrid Saint Lazare)	0,7	101
Autres (Vitae + Lyon Sévigné + Bordeaux, Jardin de l'Ars)	0,2	157
PIPELINE BUREAUX TOTAL ENGAGÉ	20,4	1 827
Résidentiel Allemagne	-	190
Résidentiel France	-	247
PIPELINE TOTAL ENGAGÉ	20,4	2 264

1.6.4.2 Réconciliation avec les éléments financiers

Part du groupe (En millions d'euros)	2021
Total juste valeur des actifs en développement	1 209
Projets à l'étude technique et projets non engagés	131
ACTIFS EN DÉVELOPPEMENT (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 1.4.1.5)	1 341

1.6.5 Informations sur les baux

	Durée résiduelle ferme des baux (années)	Durée résiduelle des baux (années)	Expiration du bail par date de première option de sortie Revenus locatifs annualisés des baux expirant				Total (en M€)	Paragraphe
			N+1	N+2	N+3 à 5	Au-delà		
Bureaux France	4,6	5,5	19%	16%	24%	42%	216	1.3.1.1.6
Bureaux Italie (yc. Commerces)	7,1	7,5	13%	4%	14%	69%	128	1.3.1.2.6
Bureaux Allemagne	4,4	5,2	17%	16%	34%	33%	47	1.3.1.3.6
Hôtels en Europe (yc. Commerces)	13,2	14,5	1%	4%	6%	88%	104	1.3.3.5
Autres (Résidentiel Allemagne, hôtellerie EBITDA, autres)	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O	S/O	206	
TOTAL*	7,0	7,8	9%	7%	13%	70%	701	

* Pourcentage d'expirations de baux sur le chiffre d'affaires total.

En 2021, 6,5% des expirations de baux sont gérés, car 2,4% n'ont pas l'intention de libérer les actifs 4,1% vont être réaménagés. L'autre partie, à savoir 2,7%, doit être gérée.

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 :

$$\text{EPRA Topped-up NIY} = \frac{\text{Revenus locatifs annualisés après expiration des avantages restants accordés aux locataires (franchises, plafonds de loyer)}}{\text{Valeur du patrimoine droits inclus}}$$

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

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

Part du groupe (En millions d'euros)	Total 2020	Bureaux France	Bureaux Italie (yc. Commerces)	Bureaux Allemagne	Résidentiel Allemagne	Hôtellerie Europe (yc. Commerces)	Total 2021
Hors Résidentiel France et parkings							
Immeubles de placement, cessibles et d'exploitation	17 105	5 880	2 654	1 515	5 010	2 605	17 704
Retraitement des actifs en développement	- 1 347	- 929	- 234	- 117	- 39	- 22	- 1 340
Retraitement des terrains et autres actifs en travaux	- 206	- 229	0	- 11	-	- 20	- 260
Droits	884	270	93	79	362	118	936
Valeur droits inclus du patrimoine (1)	16 436	5 007	2 513	1 467	5 333	2 681	17 040
Revenus IFRS bruts annualisés	661	195	111	41	174	134	656
Charges immobilières non récupérables	- 72	- 15	- 16	- 9	- 16	- 13	- 70
Revenus nets annualisés (2)	589	180	95	32	158	122	586
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité ou autre réduction de loyer	45	21	17	6	-	1	45
Revenus nets annualisés Topped-up (3)	634	201	111	38	158	123	631
EPRA Net Initial Yield (2)/(1)	3,6%	3,6%	3,8%	2,2%	3,0%	4,5%	3,4%
EPRA Topped-up Net Initial Yield (3)/(1)	3,9%	4,0%	4,4%	2,6%	3,0%	4,6%	3,7%
Passage EPRA <i>Topped-up NIY</i> et rendements Covivio							
Effet des ajustements de loyers EPRA	0,5%	0,3%	0,7%	0,7%	0,3%	0,5%	0,4%
Effet des retraitements des droits	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
TAUX DE RENDEMENT COVIVIO	4,5%	4,6%	5,3%	3,4%	3,5%	5,3%	4,4%

(a) Y compris Résidentiel France.

(b) Les revenus annualisés des hôtels incluent les revenus fixes 2021 et les revenus variables de 2019.

1.6.7 Ratio de coûts EPRA

Part du groupe (En millions d'euros)	2020	2021
Coût des autres activités et juste valeur	- 30,3	- 34,7
Charges sur Immeubles	- 21,5	- 23,7
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 15,4	- 5,5
Autres charges	- 5,1	- 4,0
Frais de structure	- 99,9	- 98,7
Amortissement, dépréciations et provisions nettes	- 0,9	5,5
Produits couvrants des frais généraux	21,8	25,1
Coût des autres activités et juste valeur	- 3,9	- 2,7
Charges du foncier	0,7	0,8
Coûts EPRA (yc. coût de vacance) (A)	- 154,5	- 137,9
Coût de vacance	12,8	18,8
Coûts EPRA (hors coût de vacance) (B)	- 141,7	- 119,1
Revenus locatifs bruts moins charges du foncier	605,5	593,8
EBITDA des activités hôtels en Murs & Fonds et Coworking, produits des autres activités et juste valeur	62,0	74,1
Revenus locatifs bruts (C)	667,5	667,9
Ratio de coûts EPRA (yc. coût de vacance) (A/C)	23,2%	20,6%
Ratio de coûts EPRA (hors coût de vacance) (B/C)	21,2%	17,8%

Le ratio de coûts EPRA diminue en raison de la baisse des loyers impayés et de l'amélioration des frais de structure.

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

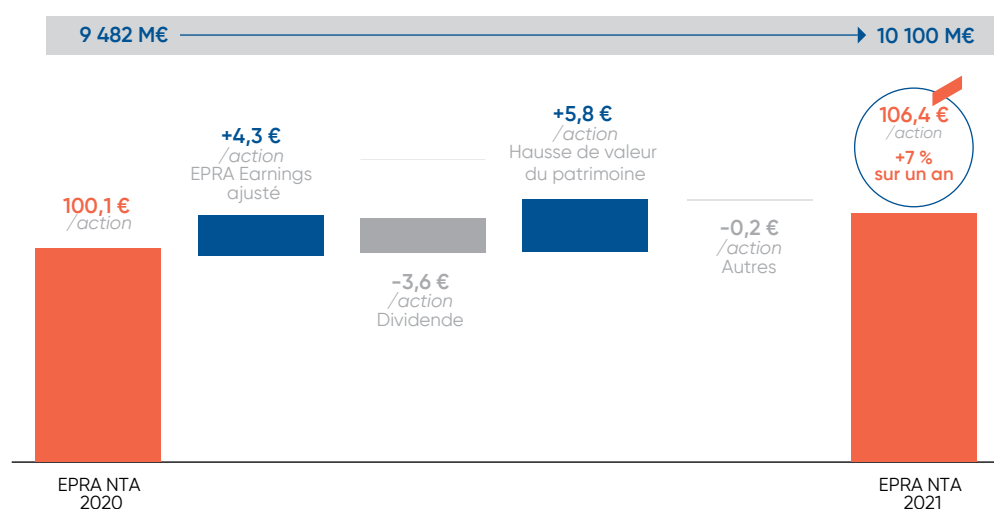
1.6.8 EPRA Earnings : 395 M€ en 2021

(En millions d'euros)	2020	2021
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE (ÉLÉMENTS FINANCIERS § 3.3)	359,8	923,6
Variation de valeurs des actifs	- 148,3	- 553,9
Résultat de cession	- 3,2	4,7
Frais d'acquisition de titres de sociétés consolidées	13,8	10,6
Variation de valeurs des instruments financiers	79,5	- 86,4
Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail (bail > 100 ans)	4,0	4,2
Frais de location (bail > 100 ans)	- 2,8	- 2,9
Impôts Différés Passifs	34,8	67,0
Impôts sur cession	14,1	15,9
Ajustement des amortissements	18,9	29,1
Ajustement des remboursements anticipés d'instruments financiers	8,7	6,4
Ajustement d'EPRA Earnings des entreprises associées	5,7	- 7,9
EPRA Earnings ajusté	385,0	410,5
EPRA Earnings ajusté (en €/action)	4,21	4,35
Marge de promotion	- 11,8	- 15,0
EPRA EARNINGS	373,2	395,4
EPRA EARNINGS (EN €/ACTION)	4,08	4,19
Nombre d'actions moyen (C)	91 383 658	94 334 096

1.6.9 EPRA NRV, EPRA NTA et EPRA NDV

	2020	2021	Var.	Var. (en %)
EPRA NRV (en M€)	10 452	11 091	639	+ 6,1%
EPRA NRV/action (en €)	110,3	116,9	6,6	+ 6,0%
EPRA NTA (en M€)	9 482	10 100	617	+ 6,5%
EPRA NTA/action (en €)	100,1	106,4	6,3	+ 6,3%
EPRA NDV (en M€)	8 464	9 279	815	+ 9,6%
EPRA NDV/action (en €)	89,3	97,8	8,5	+ 9,5%
Nombre d'actions	94 773 299	94 882 277	108 978	+ 0,1%

1.6.9.1 Évolution de l'EPRA NTA



1.6.9.2 Passage des capitaux propres à l'EPRA NAV

	2020 (en M€)	2020 (en €/action)	2021 (en M€)	2021 (en €/action)
Capitaux propres	8 582	90,6	9 194	96,9
Mise en juste valeur des immeubles d'exploitation	124		175	
Droits	884		921	
Instruments financiers et ORNANE	240		99	
Impôts Différés Passifs	621		702	
EPRA NRV	10 452	110,3	11 091	116,9
Re-calculation de la base Hors Droits de certains actifs	- 839		- 886	
Goodwill et immobilisations incorporelles	- 82		- 78	
Impôts différés passifs	- 49		- 27	
EPRA NTA	9 482	100,1	10 100	106,4
Optimisation des droits	- 45		- 35	
Actifs incorporels	24		28	
Dettes à taux fixes	- 185		- 40	
Instruments financiers et ORNANE	- 240		- 99	
Impôts différés passifs	- 572		- 675	
EPRA NDV	8 464	89,3	9 279	97,8

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

Le patrimoine immobilier détenu directement par le groupe a été évalué au 31 décembre 2021 par des experts immobiliers indépendants tels que Cushman, REAG, CBRE, HVS, JLL, BNP Real Estate, MKG et CFE. Il n'inclut pas :

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

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

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

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

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

1.6.9.2.1 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 113,9 M€ a été réalisé dans l'EPRA NRV afin de prendre en compte la valeur d'expertise.

1.6.9.2.2 Mise en juste valeur des parcs de stationnement

Les parkings sont évalués au coût historique dans les comptes consolidés. Dans l'ANR, un retraitement est effectué pour prendre en compte la valeur d'expertise de ces actifs nette d'impôts. L'impact sur l'EPRA NRV au 31 décembre 2021 était de 20,8 M€.

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

Conformément à la norme IAS 40, les immeubles occupés par le propriétaire et les hôtels en Murs & Fonds ne sont pas comptabilisés à la juste valeur dans les états financiers consolidés. Selon les principes édictés par l'EPRA, l'EPRA NRV a été ajusté pour tenir compte de l'écart résultant de l'évaluation en valeur de marché de ces actifs pour un montant de 40,2 M€. La valeur de marché de ces actifs est déterminée par des experts indépendants.

1.6.9.2.4 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 - 39,8 M€ au 31 décembre 2021.

1.6.9.2.5 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 35,1 M€ au 31 décembre 2021.

1.6.9.2.6 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, font l'objet d'une politique de rotation d'actif 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

(En millions d'euros)	2020		2021	
	100%	Part du groupe	100%	Part du groupe
Acquisitions ⁽¹⁾	50	30	7	4
Travaux sur patrimoine existant hors développements ⁽²⁾	214	147	206	136
Développements ⁽³⁾	379	308	359	249
Dépenses capitalisées sur actifs en développement ⁽⁴⁾ (sauf selon la méthode de mise en équivalence)	25	21	67	59
TOTAL	668	507	639	448

(1) Acquisitions droits inclus.

(2) Rénovation sur patrimoine hors développements.

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

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

Les 136 millions d'euros part du groupe de capex de rénovation sur le patrimoine en exploitation se composent de :

1. 65 million d'euros de rénovation pour améliorer la qualité et la valeurs de bureaux stratégiques ;
2. 37 millions d'euros de capex de modernisation sur le résidentiel Allemangne qui génère des revenus ;
3. 34 millions d'euros de capex de maintenance.

1.6.11 Table de correspondance des indicateurs de performance EPRA

Information EPRA	PARAGRAPHE	(en %)	Montant (en M€)	Montant (en €/action)
EPRA <i>Earnings</i>	1.6.8	-	395 M€	4,2 €/action
EPRA NRV	1.6.9	-	11 091 M€	116,9 €/action
EPRA NTA	1.6.9	-	10 100 M€	106,4 €/action
EPRA NDV	1.6.9	-	9 279 M€	97,8 €/action
Taux de rendement net initial EPRA	1.6.6	3,4%	-	-
Taux de rendement EPRA <i>Topped-up Net Initial Yield</i>	1.6.6	3,7%	-	-
Taux de vacance EPRA fin de période	1.6.2	5,7%	-	-
Ratio de coûts EPRA (yc. coût de la vacance)	1.6.7	21,0%	-	-
Ratio de coûts EPRA (hors coût de la vacance)	1.6.7	18,2%	-	-
Indicateurs EPRA des principales filiales	1.6.2 & 1.6.6	-	-	-

1.6.12 Indicateurs financiers des principales activités

	Covivio Hotels			Covivio Immobilien		
	2020	2021	Variation (en %)	2020	2021	Variation (en %)
EPRA <i>Earnings</i> de l'exercice (en M€)	38,8	99,0	+ 155,5%	156,6	162,5	+ 3,8%
EPRA NRV	3 582	3 868	+ 8,0%	4 595	5 470	+ 19,0%
EPRA NTA	3 195	3 498	+ 9,5%	4 147	4 953	+ 19,4%
EPRA NDV	2 819	3 167	+ 12,3%	3 397	4 134	+ 21,7%
% de capital détenu par Covivio	43,5%	43,8%	+ 0,3 point	61,7%	61,7%	- 0,0 point
LTV Droits Inclus	41,9%	37,1%	- 4,8 points	34,4%	32,0%	- 2,4 points
ICR	2,2	3,1	+ 88 pbs	6,1	6,8	+ 66 pbs

1.7 Expertises immobilières

1.7.1 Méthode de valorisation des actifs

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

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

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

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

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

Une expertise complète consiste en :

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

1.7.1.1 Méthode par capitalisation du revenu

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

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

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

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

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

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

1.7.1.3 Méthode dite « par comparaison de valeurs unitaires »

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

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

(1) Hors patrimoine résidentiel.

1.7.2 Rémunérations des experts au niveau de Covivio

Experts (en € – 100% – HT)	2021 Total	(en %)
CBRE	825 637	49%
Cushman	322 380	19%
BNPP Real Estate	180 000	11%
HVS	133 697	8%
CFE	98 030	6%
REAG	52 000	3%
MKG	48 400	3%
JLL	16 600	1%
TOTAL	1 676 744	100%

1.7.3 Rapport condensé des experts relatif à l'estimation à fin 2021 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 115 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 2021.

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

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

En Résidentiel allemand, la mission des experts a porté sur l'évaluation de la juste valeur de 41 448 unités en Allemagne. Pour cette mission, la société Covivio Immobilien SE a demandé aux experts de réaliser des expertises initiales ou des actualisations sur pièces lorsque les actifs ont fait l'objet d'une expertise initiale depuis moins de cinq ans. La mission des experts a porté sur l'estimation de la juste valeur en l'état d'occupation annoncée au 31 décembre 2021. Les actifs expertisés sont situés en Allemagne. Il s'agit principalement d'actifs détenus en pleine propriété, par la société Covivio Immobilien SE ou par ses filiales. Il s'agit essentiellement d'immeubles à usage résidentiel. Les actifs sont loués à plusieurs locataires dans le cadre principalement de baux d'habitation.

1.7.3.2 Conditions de réalisation

1.7.3.2.1 Éléments d'étude

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

En Résidentiel allemand, la mission d'expertise préalablement décrite a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui ont été communiqués aux experts au cours du mois d'octobre 2021.

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

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

1.7.3.3 Synthèse de la valorisation du patrimoine Bureaux à fin 2021

Covivio détient 135 actifs de bureaux à fin 2021. 115 actifs sont comptabilisés à leur valeur d'expertise, 20 actifs sont comptabilisés à hauteur de leur promesse et aucun actif n'est comptabilisé en valorisation interne.

	Paris	Île-de-France – Autres	Régions		Total
Bureaux	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	Juste valeur 100%	% total
BNPP Real Estate	267 810 000	626 780 000	50 500 000	945 090 000	13%
Cushman & Wakefield	1 234 300 000	2 025 500 000	160 895 000	3 420 695 000	53%
CBRE	1 153 559 350	298 160 000	659 273 000	2 110 992 350	33%
JLL	-	860 000	9 280 000	10 140 000	0%
TOTAL PATRIMOINE EXPERTISÉ	2 655 669 350	2 951 300 000	879 948 000	6 486 917 350	93%
Actifs sous promesse	388 421 055	196 130 000	164 385 500	748 936 555	4%
Actifs valorisés en interne	-	-	-	-	2%
TOTAL PATRIMOINE	3 044 090 405	3 147 430 000	1 044 333 500	7 235 853 905	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	21	945 090 000	945 090 000
Cushman & Wakefield	45	3 420 695 000	2 622 725 151
CBRE	44	2 110 992 350	1 892 272 210
JLL	5	10 140 000	10 140 000
*TOTAL PATRIMOINE	115	6 486 917 350	5 470 227 361

1.7.3.3.2 Observations générales

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

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

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

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

1.7.3.4 Synthèse de valorisation du patrimoine Covivio Immobilien SE à fin 2021

	Valeur Expert	Juste valeur	% total
Berlin	4 486 908 000	4 599 135 053	57%
Dresde & Leipzig	660 610 000	660 609 999	9%
Hambourg	590 300 000	593 600 000	7%
Rhénanie-du-Nord-Westphalie	2 207 809 700	2 159 335 078	27%
TOTAL	7 945 627 700	8 012 680 131	100%

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

1.7.3.4.1 Synthèse par expert

Experts	Nombre de lots	Valeur Expert 100% Hors Droits	Juste valeur 100% Hors Droits	Juste valeur PdG Hors Droits
CBRE	41 448	7 945 627 700	8 012 680 131	5 193 221 693

CBRE a évalué **41 448** lots détenus par Covivio Immobilien SE dont **39 733** logements.

1.7.3.4.2 Observations générales

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

1.8 Liste du patrimoine

1.8.1 Bureaux France

Zone	Surface à 100%
Actifs core en exploitation	980 083
Paris	225 710
Croissant Ouest et la Défense	162 097
1ère Couronne	352 944
2ème Couronne	15 479
Grandes métropoles régionales	223 853
● Lyon	45 056
● Bordeaux	50 572
● Marseille	18 564
● Lille	11 201
● Montpellier	59 530
● Nantes	17 670
● Toulouse	15 975
● Metz (siège social de Covivio)	5 286
Actifs en développement	310 146
Actifs non core	187 179

Liste des actifs core et en développement : 98% du patrimoine Bureaux France en part du groupe

Nom	% de Détenion	Adresse	Code postal	Ville/ Agglomération	Surface à 100%
Actifs en Exploitation					913 338
Paris / Art&co	100%	15/17 rue traversiere	75012	Paris	13 599
Paris / Cap 18	100%	189 rue d'aubervilliers 73 rue de l'evangile	75018	Paris	64 034
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 / Le Ponant	100%	19 rue leblanc	75015	Paris	4 650
Paris / Louvre	100%	55/57 rue j.j. rousseau	75001	Paris	4 884
Paris / Maillot	100%	18 rue gustave charpentier	75017	Paris	9 754
Paris / Menilmontant	100%	26 rue sorbier	75020	Paris	4 489
Paris / Montmartre	100%	114 rue marcadet	75018	Paris	5 926
Paris / Percier	100%	5/7 avenue percier	75008	Paris	8 542
Paris / Philippe Auguste	100%	42/46 avenue philippe auguste	75011	Paris	13 921
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	9 917
Paris/ Carré Suffren	60%	8/12 rue du capitaine scott	75015	Paris	24 938
Total Paris					190 419
Boulogne / Grenier	100%	32 avenue p.grenier	92100	Boulogne-Billancourt	7 760
Issy Les Moulineaux / Atlantis	100%	11 rue camille desmoulins	92130	Issy Les Moulineaux	11 461
La Défense / CB21	75%	16 place de l'iris	92400	Courbevoie	68 076
Levallois-Perret / Thais	100%	25/27/29 rue anatole france	92300	Levallois-Perret	5 555
Levallois-Perret / Pereire	100%	37 à 43 rue pierre brossolette	92300	Levallois-Perret	8156
Nanterre / Rousseau	100%	40 rue j.j.rousseau	92000	Nanterre	4 057
Rueil / Degremont	100%	183 avenue du 18 juin 1940	92500	Rueil-Malmaison	14 213
Rueil / Lesseps B2	100%	1 cours de ferdinand de lesseps	92500	Rueil-Malmaison	27 666
Total Croissant Ouest et La Défense					146 944
Charenton / liberte	100%	1-7 place de la coupole/ 8 avenue winston churchill	94220	Charenton-le-pont	26590
Chatillon / iro	100%	82-90 rue pierre semard	92320	Chatillon	25 626
fontenay sous bois / le floria	100%	18 avenue des olympiades	94120	Fontenay sous bois	9 175
Montrouge / flow	100%	58/60 avenue de la marne / 165/173 avenue pierre brossolette	92120	Montrouge	23 430
Coeur d'Orly / Askia	50%	Bat 3 "Askia"	94310	Orly	18 844
Orly/ coeur d'Orly belaïa	50%	coeur d'Orly	94310	Orly	23 556
Saint-Denis / pleyel	100%	171-175 boulevard anatole france	93200	Saint-Denis	11 745
Saint-Ouen / Victor Hugo	100%	69-73 boulevard victor hugo	93400	Saint-Ouen	14 814
Vélizy / dassault campus + extension	50%	10 rue marcel dassault	78140	Vélizy Villacoublay	69 396
Vélizy / europe	50%	place de l'europe	78140	Vélizy Villacoublay	33 270
Vélizy / new Vélizy	50%	10/12 rue latecoere	78140	Vélizy Villacoublay	49874
Vélizy / thales ted	100%	2/8 rue latecoere	78140	Vélizy Villacoublay	41 523
Total 1ère Couronne					347 843
Massy / Paris	100%	147 149 rue de Paris	91300	Massy	5 152
Melun / chaussy	100%	3 place a.chaussy	77000	Melun	10 327
Total 2e Couronne					15 479
Bordeaux / Cité Numérique	100%	406 boulevard jean-jacques bosc	33130	Begles	18 462
Bordeaux / Quai 8.2.	35%	ZAC saint jean belcier	33000	Bordeaux	32 110
Grabels / Dual Center	100%	ZAC euromédecine ii lot 236	34790	Grabels	2 936
Lyon / Sévigné 3ème	100%	1 rue duphot - 36 rue mazenod	69003	Lyon	4 942

Nom	% de Détenion	Adresse	Code postal	Ville/ Agglomération	Surface à 100%
Lyon / Silex 1	50%	15 rue des cuirassiers	69003	Lyon	10 648
Lyon / Silex 2	50%	9 rue des cuirassiers	69003	Lyon	29 466
Marseille / Euromed	50%	52, quai du lazaret	13002	Marseille	18 564
Metz / Le Divo (siège social covivio)	100%	18-20 avenue françois mitterrand	57000	Metz	5 286
Montpellier / Majoria	100%	parc de la pompignagne rue de pinville	34000	Montpellier	42 125
Montpellier / Trencavel	100%	196 rue raymond trencavel	34000	Montpellier	8 636
Montpellier/ Bat services RIE	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	13 181
Toulouse / Marquette	100%	22 bd de la marquette	31000	Toulouse	4 436
Toulouse / Riverside	100%	22 bd de la marquette	31000	Toulouse	11 539
Total Grandes Metropoles Régionales					212 653
Actifs en Développement					385 222
Bordeaux / Terres Neuves	100%	rue marc sangnier	33130	Begles	10 000
Montpellier / Foncier Pompignane	100%	parc de la pompignagne rue de pinville	34000	Montpellier	90 122
Lyon / Silex 3	100%	5-9 rue des cuirassiers	69003	Lyon	-
Paris/ Anjou	100%	11/15 rue d'anjou	75008	Paris	9 275
Paris / Jean Goujon	100%	19-21 rue jean goujon	75008	Paris	8 677
Paris / Madrid - Saint Lazare	100%	11 r edimbourg	75008	Paris	5 837
Paris / N2 Batignolles	50%	zac clichy batignolles	75017	Paris	15 694
Vélizy / Extension	50%	10 rue marcel dassault	78140	Vélizy Villacoublay	27 548
Vélizy / Terrain	50%	0	78140	Vélizy vVllacoublay	17 230
Levallois-Perret / Alis	100%	35, rue baudin	92300	Levallois-Perret	20 826
Meudon / Vibe	100%	23-25 avenue morane saulnier 22 24 avenue marechal juin	92360	Meudon la Foret	37 224
Meudon / Canopée	100%	16 a 20 rue du marechal juin	92360	Meudon la Foret	35 500
Saint-Ouen / So Pop	50%	65 rue Arago	93400	Saint-Ouen	32 213
Total projets engagés					310 146
Paris / Monceau	100%	23 rue mederic	75017	Paris	10 893
Paris / Keller-Beaugrenelle	100%	6 rue robert keller	75015	Paris	3 387
Paris / Bobillot	100%	95/97 rue bobillot	75013	Paris	3 652
Paris / Grands boulevards	100%	15/17 rue poissonniere	75009	Paris	7 346
Paris / Raspail	100%	12bis à 16 rue campagne première	75014	Paris	10 013
Rueil / Lesseps b3b4	100%	1 cours de ferdinand de lesseps	92500	Rueil-Malmaison	10 720
Boulogne / Molitor	100%	25 bis avenue andre morizet	92100	Boulogne-Billancourt	4 434
Meudon / Ducasse	100%	16 a 20 rue du marechal juin	92360	Meudon la Foret	5 100
Majoria O2	100%	1 rue de la vieille poste	34000	Montpellier	8 330
Villeneuve-d'Ascq / Flers	100%	2 ch de la mare	59650	Villeneuve-d'Ascq	11 201
Total projets maitrisés					75 076
Nice / Brancolar	100%	125 avenue brancolar	6100	Nice	13 837
Aix-en-Provence / Cezanne	100%	12 14, avenue paul cezanne	13090	Aix-en-provence	3 161
Marignane / Central	100%	lieu dit st pierre	13700	Marignane	1 892
Valence / Hugo	100%	179 av victor hugo	26000	Valence	5 168
Toulouse / Troenes	100%	106/110 rue des troenes	31200	Toulouse	32 000
Montpellier / Rabelais	100%	38 ter avenue st lazare	34000	Montpellier	3 856
Tours / Coty	100%	8 place du president coty	37100	Tours	1 534
Lille / Cormontaigne	100%	34 place cormontaigne	59000	Lille	3 573
Chalons sur saone / Victor Hugo	100%	20 avenue victor hugo	71100	Chalon/saone	4 799
Le mans / Courboulay	100%	12 rue julien pesche	72000	Le mans	5 402

Nom	% de Déten	Adresse	Code postal	Ville/ Agglomération	Surface à 100%
Poissy / Cu pylone	100%	47 avenue de pontoise	78300	Poissy	1 067
Conflans-sainte-honorine / Cl4 Pylone	100%	126 rue aristide briand	78700	Conflans ste honorine	1 425
Limoges / Varlin	100%	27 rue eugene varlin cedex	87000	Limoges	4 140
Limoges / CPRI	100%	8 a 20 rue du clos jargot	87000	Limoges	1 301
Corbeil-Essonnes / Central	100%	14 boulevard georges michel	91100	Corbeil-Essonnes	1 193
Villebon-sur-Yvette / Central	100%	2 rue victor hugo	91140	Villebon-sur-Yvette	1 192
Antony / Charles de Gaulle	100%	143 avenue charles de gaulle	92160	Antony	2 890
Saint-maur-des-Fossés / Gravelle	100%	36 boulevard rabelais	94100	Saint Maur des fossés	3 970
Saint-Ouen l'Aumone / Gauguin	100%	8 rue sainte agnes rue de la poste	95310	Saint-Ouen-l'Aumone	786
Eaubonne / Classe 3	100%	21 rue de montmorency	95600	Eaubonne	4 326
Total développement résidentiel					97 512

1.8.2 Bureaux Italie

Synthèse

Zone	Surface à 100% (m²)
Actifs core en exploitation	363 113
QCA	109 842
Centre	5 418
Semi - Centre	114 064
Périphérie	133 789
Actifs en développement	89 492
TOTAL MILAN	452 605
Actifs hors Milan	702 034

Liste des actifs core et en développement à Milan : 62% du patrimoine Bureaux Italie en part du groupe

Nom	% de Déten	Code postal	Surface à 100% (en m²)
Actifs core en exploitation			363 113
VIA TONALE 11	51%	MILAN CBD	19 202
VIA PARINI 6	51%	MILAN CBD	7 082
CORSO MONFORTE 17	51%	MILAN CBD	3 415
PIAZZA S. FEDELE 2	100%	MILAN CBD	5 074
VIA AMEDEI 8	100%	MILAN CBD	6 550
PIAZZA SIGMUND FREUD 1(TORRE A	100%	MILAN CBD	16 349
PIAZZA SIGMUND FREUD 1 (TORRE	100%	MILAN CBD	16 567
PIAZZA SIGMUND FREUD 1 (CORPO	100%	MILAN CBD	5 784
PIAZZA SIGMUND FREUD 1 (ACCESS	100%	MILAN CBD	2 342
MILANO VIA CORNAGGIA 6	100%	MILAN CBD	7 216
VIA DANTE 7 - RETAIL	100%	MILAN CBD	3 850
VIA DANTE 7 - OFFICE WELLIO	100%	MILAN CBD	4 542
PIAZZA DUCA D'AOSTA 8	100%	MILAN CBD	2 894
VIA DELL'UNIONE 1 - RETAIL	100%	MILAN CBD	2 899
PIAZZA SAN FEDELE 4	100%	MILAN CBD	3 426
VIA MERCATO 3	100%	MILAN CBD	436
LARGO PAOLO GRASSI 1	100%	MILAN CBD	2 213
Total QCA			109 842
CORSO MAGENTA 63	100%	MILAN CENTER	651

Nom	% de Détention	Code postal	Surface à 100% (en m²)
CORSO MAGENTA 59	100%	MILAN CENTER	4 767
Total Centre			5 418
VIA MANTEGNA 11	51%	MILAN SEMICENTER	5 978
VIA CESARE BALBO 8	51%	MILAN SEMICENTER	6 014
VIA MESSINA 38 (TORRE B)	100%	MILAN SEMICENTER	4 839
VIA MESSINA 38 (TORRE D)	100%	MILAN SEMICENTER	4 976
VIA MESSINA 38 (TORRE A)	100%	MILAN SEMICENTER	5 059
VIA MESSINA 38 (TORRE C)	100%	MILAN SEMICENTER	4 874
VIA MAROSTICA 1-3	100%	MILAN SEMICENTER	8 559
SYMBIOSIS - EDIFICIO SCHOOL	100%	MILAN SEMICENTER	7 938
THE SIGN - EDIFICIO A	100%	MILAN SEMICENTER	9 486
SYMBIOSIS - EDIFICIO AB E AUTO	100%	MILAN SEMICENTER	20 501
SYMBIOSIS - EDIFICIO D	100%	MILAN SEMICENTER	18 395
THE SIGN - EDIFICIO B	100%	MILAN SEMICENTER	12 325
THE SIGN - EDIFICIO C	100%	MILAN SEMICENTER	4 561
VIA ARESE 5/7	100%	MILAN SEMICENTER	559
Total Semi - Centre			114 064
VIA MARCO AURELIO 24-26	51%	MILAN PHERIPHERY	61 400
VIA FOLLI 17	51%	MILAN PHERIPHERY	4 807
VIA CASCINA BELLARIA 4	51%	MILAN PHERIPHERY	4 507
PIAZZA MONTE TITANO 10	100%	MILAN PHERIPHERY	5 951
VIA ROMBON 11	100%	MILAN PHERIPHERY	7 064
VIA BISCEGLIE N.120	100%	MILAN PHERIPHERY	30 233
VIALE DELL'INNOVAZIONE 3	100%	MILAN PHERIPHERY	19 826
Total Périphérie			133 789
Actifs en développement			89 492
CORSO ITALIA 19	100%	MILAN CBD	11 768
VIA DELL' UNIONE 1 - OFFICE	100%	MILAN CBD	4 495
THE SIGN - EDIFICIO D	100%	MILAN SEMICENTER	13 185
SYMBIOSIS - EDIFICIO G+H	100%	MILAN SEMICENTER	37 553
Total projets engagés			67 003
SYMBIOSIS - EDIFICIO C+E	100%	MILAN SEMICENTER	22 490
Total projets maîtrisés			22 490

1.8.3 Bureaux Allemagne

Synthèse

Zone	Surface à 100% (en m²)
Actifs core en exploitation	363 960
Berlin	37 780
Frankfurt	118 649
Düsseldorf	68 786
Hambourg	68 867
Munich	37 104
Potsdam	18 617
Oberhausen	12 945
Datteln	1 213
Actifs en développement	86 132

Liste des actifs en exploitation et en développement en Allemagne

Nom	% de détention	Adresse	Code Postal	Ville / Agglomération	Surface à 100% (en m²)
Actifs en exploitation					363 960
Adamstr. 3	64%	Adamstr. 3	13595	Berlin	1 464
Pariser Str. 39/40	64%	Pariser Str. 39/40	10707	Berlin	1 037
Eberswalder Str. 6-9	64%	Eberswalder Str. 6-9	10437	Berlin	6 257
Fischerinsel	66%	Gertraudenstr. 18, 20	10178	Berlin	10 596
Elisabeth	68%	Knesebeckstr. 3	10623	Berlin	2 329
Kurfürstendamm 103-104	66%	Kurfürstendamm 103-104	10711	Berlin	2 700
Kurfürstendamm 96	66%	Kurfürstendamm 96	10709	Berlin	2 634
Lietzenburger Str. 90	62%	Lietzenburger Str. 90	10719	Berlin	753
Tino	100%	Tino-Schwierzina-Str. 32	13089	Berlin	10 010
Total Berlin					37 780
Lotte	62%	Lotte-Pulewka-Str. 22	14473	Potsdam	8 479
Lotte	62%	Edisonallee 10	14473	Potsdam	2 425
Zeppelinstr. 136	64%	Zeppelinstr. 136	14471	Potsdam	6 594
Zeppelinstr. 136	64%	Zeppelinstr. 136	14471	Potsdam	1 119
Total Potsdam					18 617
Essener Str. 66	62%	Essener Str. 66	46047	Oberhausen	12 945
Total Oberhausen					12 945
Westring 14	64%	Westring 14	45711	Datteln	1 213
Total Datteln					1 213
Com Con Center	94%	Colmarer Straße 5, 11	60528	Frankfurt	16 264
Frankfurt Airport Center	90%	Hugo-Eckener-Ring 1	60549	Frankfurt	48 136
Y2	94%	Emil-von Behring-Straße 8-14	60439	Frankfurt	30 930
City Gate	94%	Nibelungenplatz 3	60318	Frankfurt	23 320
Total Frankfurt					118 649
Airport Business Center	94%	Franz-Rennefeld-Weg 2-6	40472	Düsseldorf	13 069
Herzogterrassen	94%	Herzogstraße 15	40217	Düsseldorf	55 717
Total Düsseldorf					68 786
Pentahof	94%	Suhrenkamp 71-77	22335	Hamburg	25 345
Zeughaus	94%	Christoph-Probst-Weg 1-4, 26-31	20251	Hamburg	43 522
Total Hamburg					68 867
Sunsquare	94%	Sonnenallee 1, Kirchheim	85551	Munich	19 492
Eight Dornach	94%	Einsteinring 4-12, Aschheim	85609	Munich	17 612
Total Munich					37 104
Total Actifs en développement					86 132
Loft	66%	Alt-Moabit 105	10559	Berlin	7 550
Alexanderplatz D3	55%	Alexanderplatz	10117	Berlin	59 500
Total Projets engagés					67 050
Beagle	100%	Groß-Berliner Damm 81	12487	Berlin	4 932
Plano	100%	Wilhelm-Kabus-Straße 11-19	10829	Berlin	14 150
Total Projets Maîtrisés					19 082

1.8.4 Résidentiel Allemagne

Synthèse

Régions	Nombre d'unités
Berlin	17 663
Dresde & Leipzig	4 373
Hambourg	2 340
Rhénanie du Nord Westphalie	16 516
● Essen	5 755
● Duisburg	3 146
● Mülheim	2 129
● Oberhausen	1 831
● Autres villes	3 655
TOTAL	57 408

Nombre d'unités par code postal à Berlin

Code Postal	Nombre d'unités	Code Postal	Nombre d'unités
10115	61	10777	100
10117	27	10779	39
10119	31	10781	19
10178	133	10783	70
10179	9	10785	172
10243	97	10789	334
10245	216	10823	71
10247	200	10825	39
10249	92	10827	115
10317	267	10829	215
10365	34	10961	94
10405	271	10963	25
10409	58	10965	174
10435	11	10967	257
10437	427	10969	14
10439	102	10997	228
10551	195	10999	219
10553	129	12043	289
10555	38	12045	141
10557	320	12047	234
10559	138	12049	517
10585	77	12051	402
10587	49	12053	328
10589	83	12055	219
10623	7	12057	15
10625	86	12059	425
10627	21	12099	106
10629	44	12103	52
10707	46	12105	108
10709	244	12107	130
10711	47	12109	204
10713	122	12157	83
10715	32	12159	77
10717	23	12161	164
10719	51	12163	222

Code Postal	Nombre d'unités	Code Postal	Nombre d'unités
12165	25	13351	308
12167	429	13353	465
12169	97	13355	29
12203	70	13357	521
12205	9	13359	203
12207	93	13403	280
12209	13	13407	121
12247	114	13409	208
12249	535	13465	9
12277	139	13467	8
12307	8	13469	32
12347	41	13507	43
12351	367	13509	34
12355	30	13581	44
12435	6	13583	209
12439	25	13585	385
12459	464	13587	25
12487	64	13591	49
12489	40	13595	127
12555	158	13597	72
12557	8	13599	20
12623	28	13629	90
12683	205	14052	28
13086	821	14059	109
13088	37	14109	12
13156	89	14129	26
13158	11	14163	12
13187	99	14165	9
13189	38	14167	18
13347	372	14193	17
13349	48	14195	19

1.8.5 Hôtels en Europe

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





Stream Building Paris
© Covivio / DR

2

Risques et dispositifs de maîtrise

2.1 Facteurs de risques	88	2.2 Politiques de contrôle interne, de gestion des risques et de conformité	101
2.1.1 Hiérarchisation et synthèse des principaux risques	88	2.2.1. Objectifs, périmètre et référentiel	101
2.1.2 Description des principaux risques, impacts et maîtrise	90	2.2.2 Composantes du dispositif	101
2.1.3 Risques financiers liés aux effets du changement climatique	100	2.2.3. Le contrôle interne de l'information comptable et financière	104
		2.2.4 Dispositif assurantiel	105
		2.3 Évolutions et perspectives 2022	105

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 2021 à l'échelle du Groupe ; elle intègre l'ensemble des filiales et activités et tient compte à la fois de l'évolution des

métiers exercés ainsi que de l'environnement dans lequel le Groupe opère, en ce compris l'environnement sanitaire mondial. 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 à mettre en place ou à renforcer 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 relève de la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes

Elles sont réalisées sur la base d'entretiens avec chaque direction opérationnelle et 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 VI.) 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'efficacité 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 6 catégories :

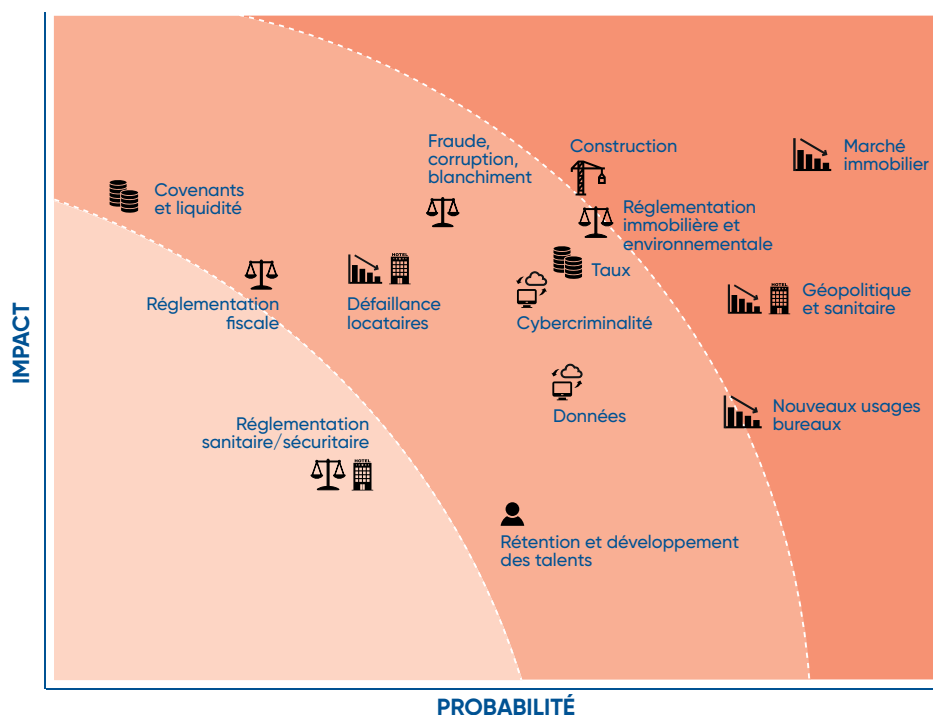
- I. Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio
- II. Risques liés aux systèmes d'information, à la sécurité des données et à la cybercriminalité
- III. Risques liés au cadre légal et réglementaire dans lequel opère Covivio
- IV. Risques liés au développement de Covivio
- V. Risques financiers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

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

Catégorie de Risques	Risques	Appellation du risque (cf. graphique)	COTATION DU RISQUE			Tendance vs. N-1
			Qualification impact	Qualification probabilité	Qualification globale du risque (impact et probabilité)	
I. Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio		Evolution défavorable du marché immobilier : baisse ou stagnation des valeurs et des loyers	Marché immobilier	■ ■ ■ ■	Très élevé	➔
		Baisse / arrêt de l'activité résultant d'un environnement géopolitique défavorable, du terrorisme, de mouvements sociaux ou de pandémies... (Hôtellerie essentiellement)	Géopolitique et sanitaire	■ ■ ■ ■	Élevé	➔
		Diminution de la demande et risques de vacance résultant des nouveaux usages sur le périmètre bureaux (télétravail)	Nouveaux usages bureaux	■ ■ ■ ■	Élevé	➔
		Défaillance ou insolvabilité des locataires résultant d'un contexte économique global dégradé (Impayés Hôtellerie essentiellement)	Défaillance locataires	■ ■ ■	Modéré	➔
II. Risques liés aux systèmes d'information, à la sécurité des données et à la cybercriminalité		Défaillance des systèmes d'information, conséquences d'attaques "cyber"	Cybercriminalité	■ ■ ■	Élevé	↑
		Vol et/ou altération des données, notamment des données à caractère personnel	Données	■ ■ ■	Modéré	↑
III. Risques liés au cadre légal et réglementaire dans lequel Covivio opère		Evolution de la réglementation immobilière et environnementale	Réglementation immobilière et environnementale	■ ■ ■	Élevé	↑
		Risque de fraude, de corruption (et infractions associées), de blanchiment d'argent & risques juridiques et d'image liés	Fraude, corruption, blanchiment	■ ■ ■	Élevé	↑
		Evolution défavorable de la réglementation fiscale	Réglementation fiscale	■ ■ ■	Modéré	➔
		Conformité à la réglementation sanitaire et sécuritaire (Hôtellerie essentiellement)	Réglementation sanitaire / sécuritaire	■ ■	Faible	↓
IV. Risques liés au développement de Covivio		Risques liés aux opérations de construction, de promotion ou de développement immobiliers : retards de livraison, non-respect des prévisions budgétaires (coûts de construction, vacance sur opération en blanc) risques liés à la sécurité sur les chantiers	Construction	■ ■ ■	Élevé	↑
V. Risques financiers		Evolution défavorable des taux d'emprunt	Taux	■ ■ ■	Élevé	↑
		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	■ ■ ■ ■	Modéré	➔
VI. 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	

La cotation des risques ci-après détaillée est présentée en Part du Groupe Covivio.
Pour plus de détails, veuillez vous référer à l'URD de Covivio Hotels : <https://www.covivio-hotels.fr/>

Précisions quant aux risques spécifiques liés à l'activité hôtelière.		Baisse / arrêt de l'activité résultant d'un environnement politique et géopolitique défavorable, du terrorisme, de mouvements sociaux ou de pandémies...	Cf. Géopolitique et sanitaire	■ ■	■ ■ ■ ■	Élevé	↓
		Défaillance ou insolvabilité de nos locataires résultant d'un contexte économique global	Cf. Défaillance locataires	■ ■ ■	■ ■	Modéré	➔
		Vol / altération des données, notamment à caractère personnel	Cf. Données	■ ■	■ ■ ■	Modéré	➔
		Conformité à la réglementation sanitaire et sécuritaire	Cf. Réglementation sanitaire / sécuritaire	■ ■	■ ■	Modéré	➔



2.1.2 Description des principaux risques, impacts et maîtrise

I. Risques liés à l'environnement dans lequel opère Covivio			
Risque	Cf. graphique	Niveau	Evol. /N-1
Évolution défavorable du marché immobilier : baisse ou stagnation des valeurs et des loyers	Marché immobilier	Très élevé	➔
Description	Dispositif de maîtrise		
- Le total des actifs de Covivio à fin 2021 (28,2 Md€) est essentiellement constitué de la valeur d'expertise des immeubles qui s'élève à 26,7 Md€ (17,7 Md€ 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 le groupe opère. Tant les loyers que les prix de marché (et, par conséquent, les taux de capitalisation utilisés à titre de comparables par les experts immobiliers) peuvent être soumis à des fluctuations liées à l'environnement 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 2021, la valeur du patrimoine en part du groupe a évolué à périmètre constant de + 3,8% contre + 1,3% en 2020. - La sensibilité des valeurs d'actifs aux taux de rendement (correspondant au Loyer/Valeur d'expertise hors droits) est présentée au paragraphe 4.2.5.1.5 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.	- Covivio s'attache à maintenir une base locative solide caractérisée par des partenariats locatifs long terme (taux d'occupation de 95% à fin 2021, durée ferme résiduelle des baux de 7,0 ans). - 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 engagés à fin 2021 s'établit à 47%). - Covivio améliore la qualité de son patrimoine via le développement d'actifs ayant de très bonnes performances environnementales (les développements visent une certification HQE Excellent, BREEAM Very good ou LEED Gold). Ainsi, 91% des actifs de Covivio bénéficient d'une labélisation à fin 2021. Sur son patrimoine existant, Covivio mène en parallèle une stratégie continue d'asset management destinée à défendre la valorisation de son patrimoine. - La diversification des activités en termes de produits et de géographie participe à la réduction de l'impact du risque (cf. paragraphe 1.4.3 du présent Document). - Une Direction de l'Innovation et une Direction de la Transformation ont été créées afin d'intégrer ces sujets au cœur de la stratégie immobilière de Covivio en apportant à ses immeubles un positionnement concurrentiel avantageux (digitalisation, espaces de coworking, offres servicielle complète...).		
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.			

Risque	Cf. graphique	Niveau	Evol. /N-1
Baisse/arrêt de l'activité résultant d'un environnement géopolitique défavorable, du terrorisme, de mouvements sociaux ou de pandémies... (Hôtellerie essentiellement)	Géopolitique et sanitaire	Élevé	↘
Description	Dispositif de maîtrise		

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

Activité hôtelière

- Ce risque est le plus prégnant sur l'activité hôtelière de Covivio (opérée via sa filiale Covivio Hotels détenue à 43,8%) qui a été particulièrement affectée par la pandémie de Covid 19.
- 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 ».
- Ainsi, au plus lourd de la crise seuls 22% (en nombre de chambres) du parc hôtelier de Covivio étaient ouverts.
- Évalué à 2,6 Md€ au 31 décembre 2021 le patrimoine hôtelier représente 15% du patrimoine de Covivio et la quote-part des actifs du groupe ne bénéficiant pas de loyers fixes s'établit à 8%, soit 1,4 Md€.
- De même, Une instabilité ou dégradation de l'environnement économique en Europe pourrait entraîner une réduction significative des revenus locatifs des hôtels.
- La société a été confrontée à cette situation fin 2018 avec le mouvement des « Gilets jaunes » où les conditions sécuritaires ainsi que la conjoncture économique ont eu un impact défavorable sur la fréquentation des hôtels entraînant une baisse de - 0,5 point du taux d'occupation qui était jusqu'alors en croissance depuis le début de l'année de + 1,4 point. Ce phénomène étant aggravé à Paris où la baisse du taux d'occupation constatée a été de - 3,6 points.
- 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 est également susceptible d'avoir des incidences défavorables sur le tourisme international sans que le Groupe ne puisse en mesurer les effets dans l'immédiat.

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. Ainsi les taux de collecte des loyers quittancés (qui tiennent compte principalement des impayés de loyers), de 100% en 2019, 98% en 2020 et de 96% en 2021 restent très élevés (pour les bureaux et le résidentiel).

Synthèse des potentiels impacts

- Baisse des revenus variables : loyers variables et revenus d'exploitation hôteliers.
- Fragilité financière des locataires pouvant aller dans le scénario le plus pessimiste jusqu'à la faillite et risques d'impayés et de vacance associés.

- 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 (7,0 années fermes à fin 2021)
 - 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 : l'activité hôtelière de Covivio, présente sur douze pays, représente 15% du patrimoine du groupe.
- Concernant l'activité hôtelière, Covivio a fait le choix de nouer des partenariats avec des grands groupes hôteliers (AccorInvest, NH hôtels, IHG, Marriott, B&B, Radisson, Barcelo, Hotusa, Motel One...) bénéficiant d'une assise financière solide leur permettant de faire face à court/moyen terme à une baisse significative de leur chiffre d'affaires.
- Parallèlement le groupe s'emploie à diversifier sa base locative hôtelière ; depuis 4 ans, il a en effet considérablement élargi le nombre de ses partenaires avec IGH, NH Hotel Group, Meininger, Motel One.
- Sur le segment touristique l'année 2021 a été marquée par une augmentation des revenus par rapport à 2020 de +27% à périmètre constant (même si l'évolution demeure négative par rapport à 2019). La reprise de l'activité a eu lieu majoritairement au second semestre sur les actifs localisés en France, en Belgique, au Royaume Uni et en Allemagne; la reprise ayant été tirée par trois principaux moteurs :
 - les marchés bénéficiant d'une clientèle à dominante domestique et/ou régionale (via transport terrestre), comme la France, l'Allemagne et le Royaume-Uni
 - les marchés avec une clientèle à dominante loisir, où l'on retrouve la France, l'Allemagne, l'Italie et le Royaume-Uni
 - la clientèle individuelle, qui a pu profiter de la levée des restrictions gouvernementales au S2 2021.
- Le dispositif de maîtrise de ce risque est également décrit dans les développements dédiés au risque « Défaillance ou insolvabilité des locataires résultant d'un contexte économique global dégradé ».

Risque	Cf. graphique	Niveau	Evol. /N-1
Diminution de la demande et risques de vacance résultant des nouveaux usages sur le périmètre bureaux (télétravail)	Nouveaux usages bureaux	Élevé	→
Description	Dispositif de maîtrise		
● Les actifs à usage de bureaux représentent au 31 décembre 2021 57% du patrimoine du groupe et 58% des loyers. ● La pratique du télétravail s'est progressivement déployée dans les entreprises afin de tenir compte des nouvelles attentes des collaborateurs en termes de flexibilité, de diminution des temps de transport et de conciliation vie personnelle/vie professionnelle. ● La crise sanitaire a accéléré cette tendance. Ainsi en France en 2020, selon une Étude de la DARES (Direction de l'Animation de la Recherche des Études Statistiques), établie sur la dernière semaine du mois de mars 2020, un quart de la population active française a adopté le télétravail avec des proportions plus ou moins élevées en fonction des secteurs d'activité. ● Si l'année 2021 a été marquée par un retour progressif au bureau, les entreprises ont adopté le travail à distance comme mode de fonctionnement courant. Ainsi, aujourd'hui, un salarié sur 3 pratiquerait le télétravail de façon régulière. Certaines entreprises ont même décidé de franchir le pas du "full remote" avec des équipes 100% en télétravail. ● Compte tenu du taux de satisfaction élevé des collaborateurs concernés par le télétravail, une généralisation de ce phénomène est envisagée dans les années à venir, même en dehors de tout épisode pandémique. Cette tendance sera vraisemblablement renforcée par le fait que les entreprises voient dans le télétravail une opportunité de réduire significativement leurs coûts de fonctionnement : ainsi, en généralisant le travail à domicile et déployant dans leurs locaux de nouveaux usages avec des ratios poses /collaborateur < 1, celles-ci peuvent diminuer les charges représentées par le coût de leurs locaux. ● À stratégie d'allocation d'actif constante, Covivio envisage ainsi dans les 5 ans à venir une augmentation de son taux de vacance bureaux en France, en Allemagne et en Italie.	● 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. ● À fin 2021, environ 90% du patrimoine de Covivio est localisé dans des grandes métropoles européennes aux fondamentaux économiques et démographiques solides, sur des immeubles <i>prime</i> qui seront les derniers à être touchés par la baisse de la demande locative. ● 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 2021, la durée résiduelle ferme des baux bureaux s'établit à 7,0 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.		

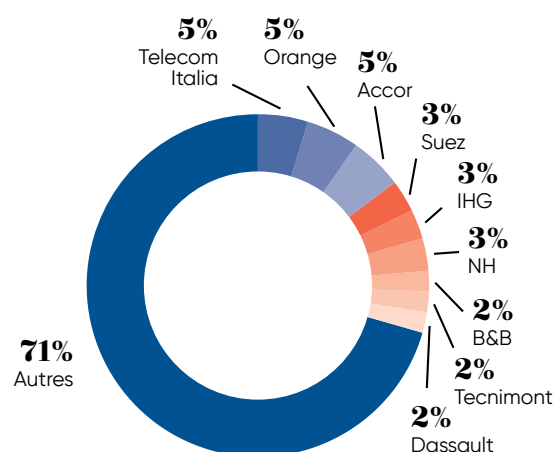
Risque	Cf. graphique	Niveau	Evol. /N-1
Défaillance ou insolvabilité des locataires résultant d'un contexte économique global dégradé (impayés Hôtellerie essentiellement)	Nouveaux usages bureaux	Élevé	→
Description	Dispositif de maîtrise		

- Covivio et ses filiales sont soumis au risque de dégradation de la solidité financière de leurs locataires pouvant aller jusqu'à leur insolvabilité.
- En rappel, en 2019, Covivio avait été confronté à la défaillance d'un de ses locataires (Sequana) qui avait libéré 5 900 m2 dans un immeuble situé à Boulogne. Le préjudice financier a été maîtrisé à 6 mois de loyers, car le dépôt de garantie avait pu être conservé. En 2020, face aux difficultés financières de WeWork, Covivio a dû conclure un accord aboutissant à la libération de 21 600 m2 à Düsseldorf soit un manque à gagner de 7 M€ de loyers (1% des loyers).
- Sur le périmètre hôtelier, le risque d'insolvabilité des locataires de Covivio Hotels est majoritairement lié au contexte pandémique (cf. risque « Géopolitique et sanitaire »). À noter que pour le segment Hôtellerie Europe, 5,6M€ d'impayés en part du groupe ont été provisionnés au 31 décembre 2021, contre 4,0 M€ en 2020 et 0 M€ en 2019.

Synthèse des potentiels impacts

- Augmentation des impayés.
- Augmentation de la vacance.

- 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 et AccorInvest pour l'activité Hôtels a considérablement diminué. Le poids des 3 premiers locataires dans les revenus est passé de 41% en 2014 à 15% à fin 2021.
- La tenue de « Comités de Partenariat », permet de suivre au plus près l'évolution des activités des partenaires.
- Des garanties locatives, des dépôts de garantie ainsi que le recours à un prestataire réalisant des études de solidité financière permettent à Covivio de suivre le risque d'insolvabilité de ses locataires. 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 aux systèmes d'information, à la sécurité des données et à la cybercriminalité



Risque	Cf. graphique	Niveau	Evol. /N-1
Défaillance des systèmes d'information, conséquences d'attaques « cyber »	Cybercriminalité	Élevé	↑
Description	Dispositif de maîtrise		

- 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 pouvant entraîner une interruption d'activité.
- Au cours des trois dernières années Covivio a enregistré une augmentation des tentatives de fraudes, qui pourraient s'intensifier avec le conflit russo-ukrainien, 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.
- 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. Ce projet devrait être finalisé en 2022.

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.

Risque	Cf. graphique	Niveau	Evol. /N-1
Vol et/ou altération des données, notamment des données à caractère personnel	Données	Élevé	↑
Description	Dispositif de maîtrise		

- Compte tenu de son activité résidentielle en Allemagne (près de 40 000 locataires), d'exploitant hôtelier à travers sa filiale Covivio Hotels et de prestataire de services de *coworking*, la société est particulièrement concernée en matière de gestion de données à caractère personnel.
- Par ailleurs la digitalisation croissante de ses activités destinée à déployer une offre de services attractives 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.
- Covivio a déployé une organisation dédiée à la protection des données à caractère personnel à l'échelle européenne détaillée au paragraphe 3.6.3.2 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.
- La maîtrise de ce risque passe également par la sécurisation des systèmes d'information et la lutte contre les actes de malveillance de type « cyber » (cf. risque « Cybercriminalité »).
- Plus généralement, les mesures dédiées à la sécurité des systèmes d'information sont détaillées au paragraphe 2.2.2.1.2 du présent document.

Synthèse des potentiels impacts

- Sanctions financières liées à la non-conformité à la réglementation sur la protection des données à caractère personnel (sécurisation des données).
- Risque d'image : perte de confiance des parties prenantes locataires/utilisateurs.

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



Risque	Cf. graphique	Niveau	Evol. /N-1
Évolution de la réglementation immobilière et environnementale	Réglementation immobilière et environnementale	Élevé	↑
Description	Dispositif de maîtrise		

- L'évolution légale et réglementaire en matière de baux commerciaux ou d'habitation, notamment en matière de durée, d'indexation ou de charges locatives est susceptible 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%.
- De même, compte tenu des enjeux climatiques, la réglementation environnementale est très vraisemblablement amenée à se durcir à plus ou moins long terme.
- Si ces évolutions n'étaient pas suffisamment anticipées, Covivio s'exposerait au risque d'obsolescence de son patrimoine qui se traduirait tant par une baisse des valorisations que par un manque de compétitivité sur les marchés de la vente et de la location.
- 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 3.2.4 et suivants du présent Document.

- 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.
- Une cartographie spécifiquement dédiée aux risques RSE est régulièrement mise à jour. Celle-ci est détaillée au paragraphe 3.3 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.

Risque	Cf. graphique	Niveau	Evol. /N-1
Risque de fraude, de corruption (et infractions associées), de blanchiment d'argent & risques juridiques et d'image liés	Fraude, corruption, blanchiment	Élevé	↑
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.
- 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 3.6.2 du présent document. Ce dispositif est animé à l'échelle européenne par le *Compliance Officer* groupe.

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...

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.
- 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.

Risque	Cf. graphique	Niveau	Evol. /N-1
Évolution défavorable de la réglementation fiscale	Réglementation fiscale	Élevé	→
Description	Dispositif de maîtrise		

- Covivio bénéficie, pour certaines de ses activités, du régime de société Immobilière, SIIC. En contrepartie de son régime d'allègement de la charge fiscale, la société s'engage à distribuer la majeure partie de ses bénéfices, ses actionnaires étant par la suite imposés.
- Une SIIC doit être une société cotées et ne pas être détenue à 60% ou plus par un actionnaire majoritaire, seul ou agissant de concert. Les activités de foncière (activités SIIC) doivent représenter plus de 80% de son activité.
- Ainsi, en cas de remise en cause du Régime SIIC, Covivio serait sujette à l'impôt sur les sociétés sur la partie de ses revenus jusqu'alors exemptés. Plus généralement, toute modification des règles fiscales ou tout non-respect des obligations en découlant pourraient avoir un impact défavorable sur les résultats financiers du groupe.

- 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.

Synthèse des potentiels impacts

- Sanctions fiscales.
- Augmentation de l'impôt.

Risque	Cf. graphique	Niveau	Evol. /N-1
Conformité à la réglementation sanitaire et sécuritaire (Hôtellerie essentiellement)	Réglementation sanitaire/sécuritaire	Élevé	↓
Description	Dispositif de maîtrise		

- 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. *infra*), 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.

- 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 aérofrigorifères susceptibles d'amener un risque de présence de légionelles ou à la limitation de celles-ci jugées nécessaires et dont l'exploitation est alors particulièrement suivie.

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.

IV. Risques liés au développement de Covivio



Risque	Cf. graphique	Niveau	Evol. /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 opération en blanc) risques liés à la sécurité sur les chantiers	Construction	Élevé	↑
Description	Dispositif de maîtrise		

- La part des activités de développement de Covivio s'est accrue ces dernières années. Le total du pipeline de développement tertiaire à fin 2021 est de 1,8 Md€ contre 1,2 Md€ à fin 2020. Covivio est de ce fait exposé aux risques liés aux développements d'actifs immobiliers :
 - coût de construction d'une opération supérieur à l'évaluation préalable du projet (l'ICC a en effet augmenté de près de 7% sur un an entre le T3 2020 et le T3 2021).
 - 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
 - prise en compte des normes de protection environnementale dans un contexte réglementaire qui se durcit.
- Les développements font l'objet, en fonction de seuils définis par la gouvernance, d'une présentation et validation au Comité Exécutif après revue par le *Risk management* puis au Comité Stratégique et des Investissements, et enfin au Conseil d'Administration. Les risques, enjeux et opportunités y sont alors analysés en détail.
- Sur le pipeline bureaux engagé à fin 2021, 47% étaient pré-loués (contre 43% à fin 2020).
- Une procédure précise l'ensemble des études à effectuer préalablement au lancement de toute opération, incluant un processus de sélection des prestataires, le suivi de la période de construction jusqu'à la livraison de l'actif et le lancement de la commercialisation pour les opérations lancées « en blanc » (sans prélocation).
- 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.
- À fin 2021, si Covivio a pu constater des retards de livraisons de certains matériaux sur ses chantiers, ces derniers n'ont entraîné, à ce jour, aucun surcoût ou délais additionnels par rapport aux prévisions budgétaires.
- Par ailleurs, 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.

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.
- Depuis début 2021, les entreprises font face à des augmentations de prix et de délais significatives, voire à des annulations de commandes de la part de leurs fournisseurs.
- Le conflit russo-ukrainien est également susceptible d'avoir des incidences défavorables sur les coûts, générer des pénuries de matériaux et augmenter les délais de livraison des immeubles en développement.
- De même, à plus long terme, une mauvaise gestion des ressources (notamment naturelles) nécessaires à la construction serait susceptible d'engendrer une pénurie plus structurelle et par conséquent une hausse significative et continue des coûts.

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.

V. Risques financiers

Risque	Cf. graphique	Niveau	Evol. /N-1
Évolution défavorable des taux d'emprunt	Taux	Élevé	↑
Description		Dispositif de maîtrise	

- Avec un taux d'inflation annuel de la zone euro de 5,0% en décembre 2021, les économistes anticipent une augmentation par la BCE des taux directeurs courant 2022 à l'instar de la Fed aux Etats Unis qui a déjà annoncé trois hausses successives.
- Le recours à l'endettement du groupe, soit 8,7 Md€ à fin 2021 (contre 9 Md€ à fin 2020), l'expose au risque de variation à la hausse des taux d'intérêt pouvant entraîner une augmentation significative des frais financiers.
- De même, un coût de financement plus élevé réduirait les capacités de Covivio à financer son développement.
- Ainsi, une augmentation de 25 bps du taux de l'Euribor trois mois aurait un impact de 1,4% sur l'EPRA Earning du groupe.
- Le taux moyen de la dette de Covivio est en baisse à 1,20% à fin 2021 (contre 1,29% à fin 2020).
- La maturité moyenne de la dette est de 5,4 ans.
- Les sociétés du groupe utilisent des instruments dérivés pour couvrir le risque de taux d'intérêt auquel elles sont exposées, principalement des caps et des 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 2021, la dette de Covivio est couverte à 78% avec une durée moyenne de couverture de 6,8 ans.
- 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.

Risque	Cf. graphique	Niveau	Evol. /N-1
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	Modéré	→
Description		Dispositif de maîtrise	

Liquidité

- Le montant des emprunts long terme et court terme de Covivio à fin 2021 s'élève à 8,7 Md€ dont 0,3 Md€ exigibles en 2022 et 4,9 Md€ à horizon fin 2026.
- Les liquidités disponibles au 31 décembre 2021 s'élèvent à 2,1 Md€.
- Le groupe est donc exposé au risque d'insuffisance de liquidité pour assurer le service de la dette ou pour refinancer des dettes arrivées à échéance.
- Une telle insuffisance pourrait 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 4.2.2.2 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 sur valeur des actifs reste bien maîtrisé à 39,1% à fin 2021 (contre 40,9% à fin 2020).
- Le suivi de plans pluriannuels de gestion de trésorerie, et à court terme, le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées permettent également de limiter ce risque.
- Des prévisions de liquidité à dix-huit mois sont analysées mensuellement par la Direction Financière et présentées à la Direction Générale.
- La notation *Investment Grade* BBB+, perspective stable, de Covivio par Standard&Poors vient attester la maîtrise de ce risque.

Covenants

- Les risques liés aux évolutions de valeurs et de loyers sont détaillés dans les développements dédiés au risque « Évolution défavorable du marché immobilier : baisse ou stagnation des valeurs et des loyers » (cf. supra).
- En cas de non-respect d'un covenant, Covivio devrait théoriquement rembourser l'intégralité de sa dette tirée. En pratique ce risque apparaît néanmoins peu probable, les banques préférant généralement renégocier les conditions financières existantes des emprunteurs concernés comme on a pu le constater lors de la crise financière de 2008.
- 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 : baisse des valeurs et des loyers"
 - « Défaillance ou insolvabilité des locataires »
 - « Évolution défavorable des taux ».
- À fin 2021, le covenant de LTV (*Loan to Value*) le plus restrictif de Covivio s'élève à 60% pour un ratio effectif à fin 2021 de 42,2% (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 2021, l'ICR de Covivio (*Interest Coverage Ratio*) s'élève à 672% pour un covenant de 200%.
- Pour plus d'information, veuillez-vous référer au paragraphe 4.2.2 du présent Document.

Synthèse des potentiels impacts

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

VI Risques RH				
Risque	Cf. graphique	Niveau	Evol. /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	Dispositif de maîtrise			
● Marquée par la crise sanitaire, l'année 2020 a été caractérisée par une mise à l'arrêt de l'activité ainsi que par un recul général des embauches à l'échelle européenne. Toutefois, le déploiement de puissants soutiens publics, en particulier les dispositifs de chômage partiel, a permis d'atténuer les effets de la crise sur le marché du travail. ● Ainsi, selon la Direction de l'Animation de la Recherche, des Études et des Statistiques (DARES), avec la levée des contraintes sanitaires, le marché du travail semble retrouver sa situation d'avant crise dans la plupart des pays européens : les pénuries de main-d'œuvre déclarées par les entreprises dans les enquêtes de conjoncture augmentent nettement et le taux de chômage s'établit à 7,5% en août 2021 dans la zone euro, soit son niveau de fin 2019. ● Traduisant ce phénomène, le taux de turnover des employés en CDI de l'UES Covivio (8,8%) a connu une augmentation significative en 2021 par rapport aux deux années précédentes (7% en 2020 et 6,2% en 2019). ● 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 psycho-sociaux 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. ● 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 3.5.1.4 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, positionnement en tant que « coopteur » en proposant des profils à recruter, intervention sur les différents réseaux afin de promouvoir Covivio (LinkedIn, jobteaser, campagnes de publicité...).				

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.

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 chapitre 3 du présent Document d'Enregistrement Universel.

Il constitue la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) de Covivio. Ce reporting présenté répond notamment aux obligations du décret du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières, ainsi qu'aux dispositions de l'article 173 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte et à son décret du 29 décembre 2015.

Il intègre également cette année les premières obligations liées à l'entrée en vigueur du Règlement Taxonomie (UE) 2020/852 et de

ses actes délégués concernant les deux premiers objectifs environnementaux du texte liés au changement climatique (adaptation et atténuation) et l'Article 8 précisant les modalités des indicateurs à publier dans ce cadre.

Ce reporting détaille les objectifs et actions qui placent la stratégie bas-carbone 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).

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'efficacité des équipes, et à la fiabilité des données.

Il vise plus particulièrement à s'assurer que :

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

Ce dispositif, 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 efficace 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, opérationnel depuis juin 2013. Ce plan a été élaboré conjointement par les équipes de la direction des Systèmes d'Informations et de la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes de Covivio, avec l'appui du leader mondial des solutions de continuité d'activité. Le plan de continuité d'activité est décrit dans une procédure spécifique. Il couvre notamment le secours informatique, en cas d'incident IT entraînant un non-fonctionnement de l'informatique pour les collaborateurs. Des tests sont effectués annuellement avec le prestataire, pour s'assurer de l'efficacité du dispositif
3. des tests réguliers d'intrusion effectués par une société prestataire spécialisée, afin de s'assurer de la plus grande sécurité du système d'informations. L'ensemble des recommandations émises lors des tests fait l'objet d'un suivi régulier jusqu'à leur mise en œuvre
4. une cartographie des risques cyber, réalisée avec l'aide d'un prestataire spécialisé dans ce domaine. Celui-ci a souligné que de nombreux éléments de maîtrise étaient en place dans le Groupe et les recommandations sont prises en compte
5. des formations et sensibilisations aux risques cyber, réalisées auprès de l'ensemble des collaborateurs du Groupe, leur rappelant les bonnes pratiques et comportements à adopter

6. une Charte informatique, diffusée et annexée au Règlement Intérieur de Covivio :
 - la Charte est avant tout un code de bonne conduite, qui précise les principes de bon usage des ressources informatiques et numériques et rappelle les sanctions encourues par les éventuels contrevenants
 - elle définit le périmètre de responsabilité des utilisateurs et de l'entreprise, en accord avec la législation, afin de garantir un usage approprié des ressources informatiques de l'entreprise et des services Internet
 - elle participe à l'intégrité du système d'informations, à savoir la sécurité et la confidentialité des données, mais également la sécurité des équipements
7. la nomination d'un RSSI externe depuis 2018, chargé de s'assurer de la Sécurité des Systèmes d'Information
8. l'élaboration en 2019 d'une PSSI : politique de Sécurité du Système d'Information.

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 opérationnels que ce soit en France, en Allemagne ou en Italie.

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

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

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

Toute procédure (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 sessions de formations dites « Les Matinales du process ». Elles s'adressent à l'ensemble des collaborateurs afin de les sensibiliser sur :

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

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

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

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.

Ce dispositif est plus amplement décrit au paragraphe 3.6.2 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 affecter les 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.

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.

2.2.2.2.3 Manuel de contrôle interne

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

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

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.

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.

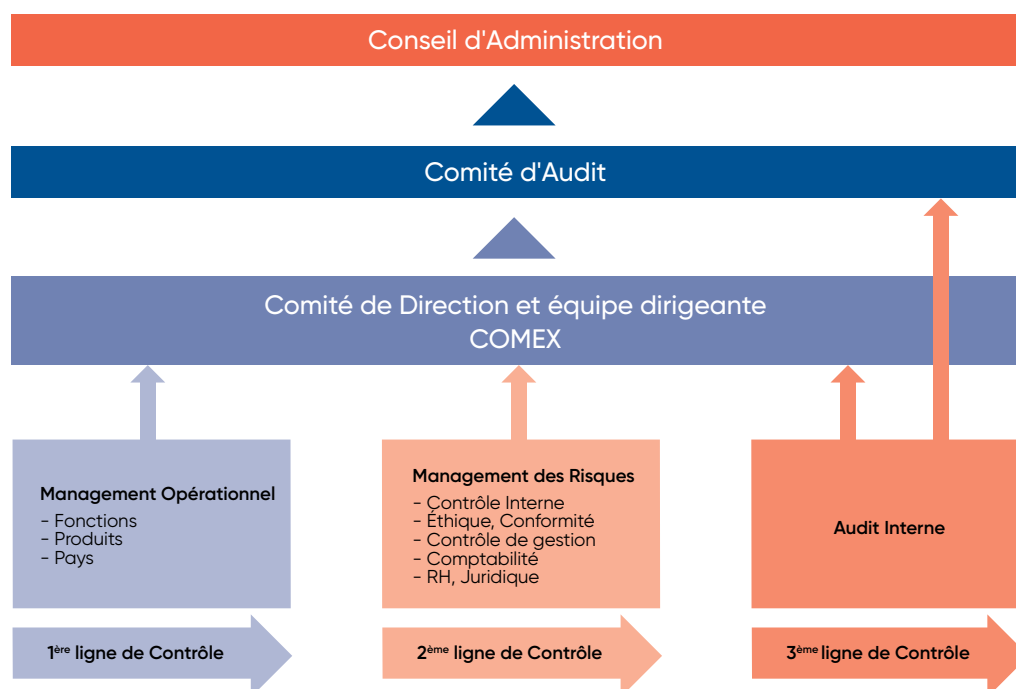
Les directions fonctionnelles sont contrôlées mensuellement sur la maîtrise de leurs dépenses et le respect de leur budget.

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

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 Comité d'Audit et du Conseil d'Administration.

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

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 2021, dans un contexte de durcissement généralisé du marché de l'assurance, les polices ont pu être renégociées avec des niveaux de garanties maintenus et des hausses tarifaires atténuées notamment grâce au recours à de nouveaux assureurs et/ou co-assureurs.

Covivio compte ainsi parmi ses partenaires assurantiers des compagnies de premier plan telles Allianz, Chubb, Zurich, MMA, Liberty Mutual, Affiliated FM, XL/Axa et Aig.

2.2.4.2 Description des niveaux de couverture

2.2.4.2.1 Assurance du patrimoine immobilier

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

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

Covivio souscrit systématiquement, pour tous ses projets immobiliers de restructuration ou de construction neuve les garanties d'assurances légales de type « dommages-ouvrage » et « constructeur non-réalisateur », ainsi que les garanties « tous risques chantier », « pertes d'exploitation/de loyer » et

« responsabilité civile du maître d'ouvrage/promoteur », afin de sécuriser financièrement à chacune de ses étapes l'ensemble de ses opérations de développement

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 Assurance du patrimoine professionnel (bureaux, informatique, véhicules)

Les actifs professionnels de Covivio qui comprennent les murs des bureaux que la société exploite, ainsi que leur contenu (moblier, 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 2022

Dans le prolongement des actions déployées en 2021, la direction des Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes s'assurera en 2022 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 dans le cadre de la transformation digitale du Groupe, constitueront également des enjeux importants pour l'année 2022.



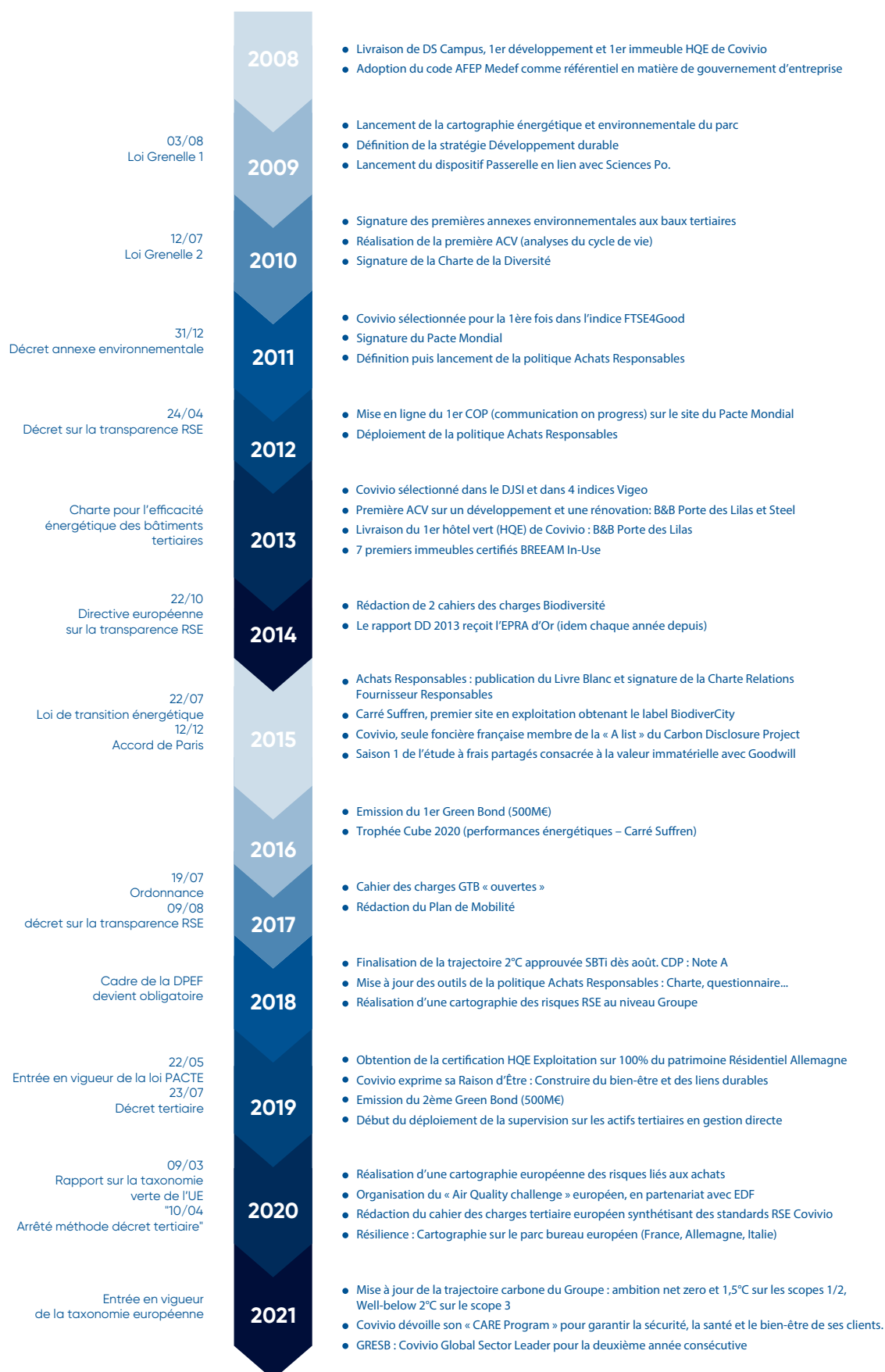
Majoria Montpellier
© Covivio / DR

3

Déclaration de performance extra-financière 2021

Déclaration de performance extra-financière consolidée	109	3.5 Un capital humain européen créateur de valeur	179
Un reporting global	109	Indicateurs clés de performance sociale (au 31/12/2021)	180
3.1 Édito du Directeur Général : Pour une contribution « Net Zero Carbon » dès 2030 !	110	3.5.1 Compétences/Attractivité/Diversité	180
3.2 Une vision stratégique à long terme	111	3.5.2 Santé, sécurité et bien-être au travail : une année encore marquée par la crise sanitaire	188
3.2.1 Affirmer un rôle d'opérateur immobilier responsable	111	3.5.3 Autres enjeux identifiés lors de la cartographie des risques RSE	191
3.2.2 Un modèle économique résilient	116	3.6 Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence	194
3.2.3 Une performance coconstruite avec les parties prenantes	117	Indicateurs clés de performance relatifs à la gouvernance (au 31/12/2021)	195
3.2.4 Identifier les risques et saisir les opportunités	120	3.6.1 Une gouvernance efficace et adaptée à la stratégie de l'entreprise	195
3.2.5 Développer la RSE au cœur du modèle d'affaires	121	3.6.2 L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption, fondements de la gouvernance de Covivio	200
3.2.6 Un plan d'action RSE européen et ambitieux	124	3.6.3 Protection des données <i>corporate/smart building</i>	204
3.3 Bâtiment durable	130	3.7 La performance RSE	206
Indicateurs clés de performance relatifs au bâtiment durable (au 31/12/2021)	130	3.7.1 Indicateurs environnementaux	206
Alignement avec les recommandations de la TCFD	131	3.7.2 Indicateurs sociaux	233
3.3.1 Obsolescence des actifs/Valeur verte/Produits anticipant les évolutions sociétales	136	3.7.3 Tableau de concordance – obligations réglementaires	242
3.3.2 Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications)	144	3.7.4 Index SASB – Real Estate Standard	244
3.3.3 Sécurité/Sécurité environnementale/Conformité réglementaire	152	3.7.5 Tableau de concordance matérialité Covivio et indicateurs GRI Standards	245
3.3.4 Participer à la mise en œuvre de la finance durable	156	3.8 Vérification du tiers indépendant	246
3.4 Accélérer la mutation des territoires	162	3.8.1 Vérification des informations sociales, environnementales et sociétales	246
Indicateurs clés de performance sociétale (au 31/12/2021)	163	3.8.2 Vérification du tiers indépendant – Green Bond	249
3.4.1 Intégration dans la ville durable	164	Annexe	251
3.4.2 Supply chain responsable	172		
3.4.3 Qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...)	176		

Le Développement Durable chez Covivio en quelques dates clés



Déclaration de performance extra-financière consolidée

Chaque année, le chapitre RSE (chapitre 3) du Document d'enregistrement universel (DEU) de Covivio rend compte de la stratégie de développement durable de l'entreprise. Ce chapitre est constitutif de la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) du groupe Covivio pour l'année 2021 et présente toutes les informations requises par les articles L.225-102-1, R.225-104, R.225-105, R.225-105-1 et R.223-105-2 du Code de commerce. Il prend en compte les premières dispositions publiées dans le cadre du règlement européen de la Taxonomie « verte » européenne. Cette DPEF a été préparée avec l'appui des directions fonctionnelles et opérationnelles du groupe. Elle est partagée en Comité exécutif puis auprès du Comité RSE créé en 2021 à l'initiative du Conseil d'Administration, et enfin, au sein de ce dernier. Celui-ci est particulièrement attentif aux enjeux sociaux et environnementaux liés à l'activité de la société et à la Raison d'Être de Covivio donnant lieu à minima à une réunion annuelle durant laquelle ces sujets sont évoqués.

Ce chapitre 3 du DEU détaille les objectifs et actions qui placent la stratégie bas-carbone de Covivio en cohérence avec l'objectif 2°C issu de l'Accord de Paris de décembre 2015. Il présente en particulier les consommations d'énergie et les émissions de CO² liées à l'usage des bâtiments et corrigées des conditions climatiques. Les périmètres et la méthodologie de reporting concernant les informations figurant dans ce chapitre sont présentés dans la section 2.7.1. Sauf précisions contraires, les données présentées dans la DPEF sont fournies à périmètre courant.

Chaque année, Covivio présente un reporting précis des émissions de gaz à effet de serre par activité, en retraçant notamment les

enjeux liés au climat, répondant ainsi aux dispositions de l'article 173 de la loi de transition énergétique pour la croissance verte et à son décret du 29 décembre 2015.

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

Conforme au cadre de la GRI Standards, à celui du SASB ⁽¹⁾ ainsi qu'aux *Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting* de l'EPRA 2017, le reporting fait l'objet de deux vérifications par un tiers indépendant (3.8) : l'une au titre des *Green Bonds* émis en 2016 et 2019 et du placement privé de 2021, la seconde portant sur les autres aspects traités par le chapitre 3.

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

Un reporting global

	DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL	COVIVIO ONLINE	LE MAGAZINE	CHARTRE ETHIQUE	CHARTRE ACHATS RESPONSABLES
Cibles / Parties prenantes	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 ?	Rubrique Informations financières	Site Internet et réseaux sociaux	Rubrique Publications	Rubrique Gouvernance	Rubrique Responsabilité

(1) Sustainability Accounting Standards Board.

3.1 Édito du Directeur Général : Pour une contribution « Net Zero Carbon » dès 2030 !

Le bâtiment est au cœur de nombreuses transitions : énergétique, écologique, sociale, digitale et bien-sûr climatique. Depuis de nombreuses années, Covivio s'est approprié ces enjeux et a fait de la construction et de la gestion de bâtiments bas carbone un axe prioritaire de sa stratégie.

En 2021, nous avons décidé d'actualiser la trajectoire carbone du groupe, laquelle avait été initialement publiée et approuvée par la SBTi⁽¹⁾ en 2018. Les travaux que nous avons conduits au premier semestre 2021 nous ont permis de relever le niveau de nos ambitions sur l'ensemble de notre patrimoine. Notre objectif est de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% (vs. 34% précédemment) entre 2010 et 2030 (Scopes 1, 2 et 3) en intensité carbone par mètre carré détenu sur l'ensemble de nos activités (bureau, résidentiel, hôtels) et du cycle de vie des immeubles (construction, rénovation, exploitation). Pour notre portefeuille tertiaire en gestion directe, nous visons un alignement sur une trajectoire 1,5°C et l'atteinte d'une contribution « zéro émission nette » dès 2030. Ces travaux ont été vérifiés par un organisme tiers indépendant.

Notre premier Rapport Climat, publié au 2^e trimestre 2022, offrira un éclairage complet sur notre politique carbone, ainsi que sur nos actions en la matière. Ce nouveau rapport s'inscrit dans le cadre des recommandations émises par le groupe d'experts sur le climat constituant la *Task force on Climate-related Financial Disclosures* (TCFD), initiative dont Covivio est devenu Supporter officiel en mars 2021. Dans ce cadre, notre Rapport Climat rend également compte de la gouvernance de ces sujets, notamment avec la création d'un Comité RSE au sein de notre Conseil d'Administration. Décidée en 2021, la création de ce Comité marque la volonté de structurer l'implication du Conseil dans les sujets RSE, afin notamment que la Politique RSE du groupe et ses résultats continuent de faire l'objet d'appréciations et scores élevés de la part des agences de notation extra-financière. En 2021, Covivio a ainsi obtenu le statut de « Sector Leader » Monde auprès du GRESB⁽²⁾, mais aussi dans le cadre des notations sollicitées obtenues auprès de S&P et de V.E (devenu Moody's ESG Solutions, et ex Vigeo-Eiris). Pour sa première notation ESG par S&P, Covivio a obtenu la note de 83/100, et 73/100 pour son 3^e "Sustainability Rating" par V.E., plaçant ainsi le groupe comme Sector Leader et dans le top 10 monde, tous secteurs confondus, auprès de ces deux organismes.

De nouveaux critères de performance ESG se dessinent avec l'entrée en vigueur de la taxonomie « verte » européenne. Ce rapport en présente les premiers éléments. Sur la réduction de l'empreinte environnementale et l'adaptation au changement

climatique, nos résultats depuis près de 15 ans sont en ligne avec nos objectifs. D'ores et déjà 91% de notre portefeuille sont certifiés et les analyses de résilience conduites, notamment avec MSCI, démontrent la qualité de nos actifs et de leurs implantations, garantissant une sécurisation de leur valeur dans la durée. Le groupe continue, par ailleurs, à prendre de nouveaux engagements, notamment en rejoignant ACT4Nature en novembre dernier, initiative d'engagement volontaire en faveur de la biodiversité destinée aux entreprises internationales. Cette démarche témoigne de la place importante donnée par Covivio aux enjeux de biodiversité.

Nous avons par ailleurs poursuivi cette année la transformation numérique du groupe. Après plusieurs expérimentations en matière de BIM (Building information modeling), nous avons rédigé en 2021 un cahier des charges BIM-BOS et lançons en 2022 un premier POC⁽³⁾ portant sur la mise en œuvre d'un BOS sur la tour Silex² à Lyon.

Enfin, 2021 a été une année charnière pour notre Fondation d'entreprise créée en 2020. L'appel à projets initié cette année a permis de recueillir 109 dossiers. Au terme d'un travail d'analyse mené avec les administrateurs de la Fondation, ce sont ainsi 4 nouveaux projets portés par des associations œuvrant à une meilleure égalité des chances qui vont être soutenus, et ce, sur une durée de 3 ans.

À l'heure où nous écrivons ces lignes, la pandémie internationale n'est pas terminée. Au travers des différentes actions coordonnées dans le cadre de la gestion des immeubles et auprès des salariés du groupe, nous avons fait en sorte d'accompagner au mieux chacun dans cette période particulière marquée par de profonds changements, et notamment le développement du télétravail, et la généralisation de la prise en compte du changement climatique de la part de la sphère financière.

La transformation de Covivio va se poursuivre dans les mois et les années qui viennent, toujours avec une vision long terme, afin de continuer à intégrer les transformations nécessaires pour atteindre les objectifs ambitieux que nous nous sommes fixés en matière de développement durable et en particulier dans la lutte contre le changement climatique.

Christophe Kullmann
Directeur Général

(1) SBTi : Science Based Targets initiative issue d'un partenariat UNGC, WWF, CDP, WRI - <https://sciencebasedtargets.org/>

(2) Catégorie « Patrimoine diversifié Bureaux / Résidentiel – sociétés cotées »

(3) POC : proof of concept / preuve de concept ou démonstration de faisabilité

Avec un patrimoine qui dépasse 26,7Md€ (17,1 Md€ PdG), Covivio est la 5^e foncière en Europe et la 1^{ère} foncière diversifiée. Son succès s'appuie sur le choix différenciant de se développer simultanément dans plusieurs pays et sur plusieurs produits, tout en conservant l'agilité qui lui a permis, depuis sa création au début des années 2000, de saisir 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 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.

3.2 Une vision stratégique à long terme

L'activité de Covivio consiste à investir pour détenir des actifs immobiliers sur un horizon de long terme, tout en développant et rénovant des bâtiments pour sans cesse faire progresser les performances (techniques, environnementales, servicielles, financières) de son portefeuille. Le modèle économique de Covivio est fondé sur une vision long terme, qui s'organise autour de trois piliers :

- une présence renforcée dans les grandes métropoles européennes offrant une bonne profondeur de marché et des perspectives économiques attractives,
- des projets de développement comme axe de croissance, permettant d'améliorer en permanence la qualité du patrimoine et capter une plus large création de valeur,
- une approche *client-centric* visant à anticiper les besoins des clients, les évolutions des marchés et des réglementations.

Le profil unique de Covivio se révèle particulièrement pertinent à l'heure où l'immobilier fait de la flexibilité une priorité : offre de bureaux flexibles, télétravail et travail « nomade », coworking, coliving, nouveaux concepts hôteliers « comme à la maison », etc. En plaçant l'humain, la santé, 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.

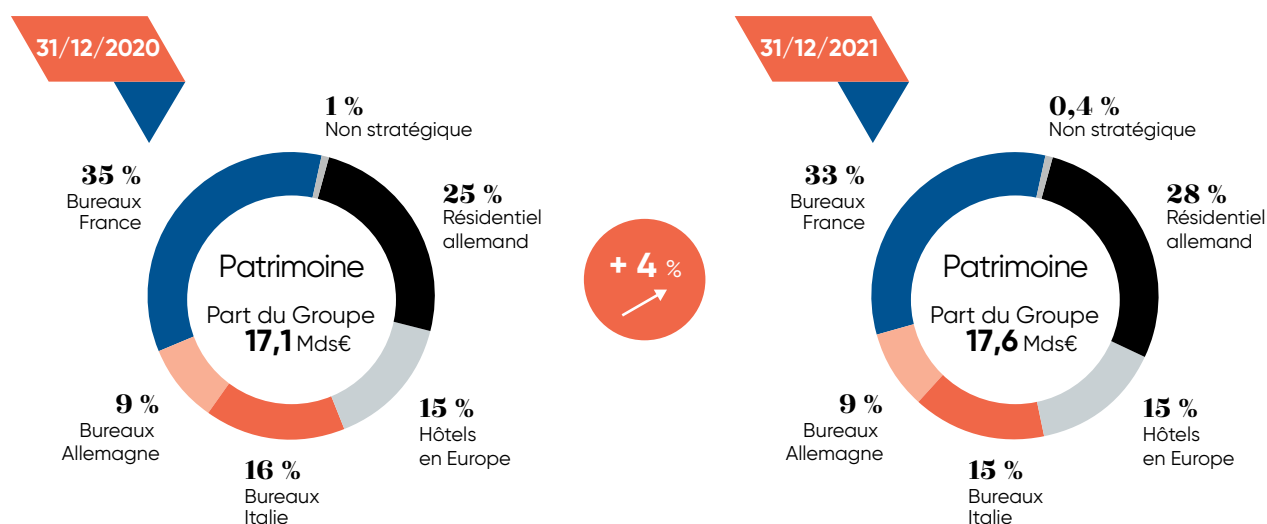
3.2.1 Affirmer un rôle d'opérateur immobilier responsable

Covivio s'est imposé comme le partenaire de confiance privilégié de grands comptes qu'elle accompagne dans leur stratégie immobilière. Outre l'achat de portefeuilles d'immeubles auprès d'acteurs majeurs (Orange, Telecom Italia, EDF, AccorHotels...), dans le cadre d'opérations d'externalisation ("sale and lease back"), Covivio s'est lancé avec succès dans le développement et la restructuration d'immeubles. Dès sa première réalisation, le siège de Dassault Systèmes à Vélizy (Yvelines), livré en 2008, Covivio a fait le choix, pionnier à l'époque, d'un immobilier vert et responsable, avec l'obtention de la certification HQE (Haute Qualité Environnementale). Covivio occupe une position unique parmi les grandes foncières, tant par son allocation géographique

à dimension européenne que par son positionnement sur trois produits : Bureaux, Hôtels et Résidentiel. Son expertise intégrée lui permet de maîtriser l'ensemble de la chaîne de création de valeur.

La Raison d'être de Covivio, « Construire du bien-être et des liens durables », exprimée fin 2019, s'inscrit dans cette vision de long terme. La vision à long terme de Covivio se nourrit de la mission que le Groupe s'est fixée : capitaliser sur un savoir-faire solide en matière de partenariats long terme et sur une capacité à créer des lieux de vie qui offrent une expérience unique et contribuent à l'éclosion d'un immobilier et d'une ville plus durables, résilients et inclusifs.

Évolution du patrimoine de Covivio



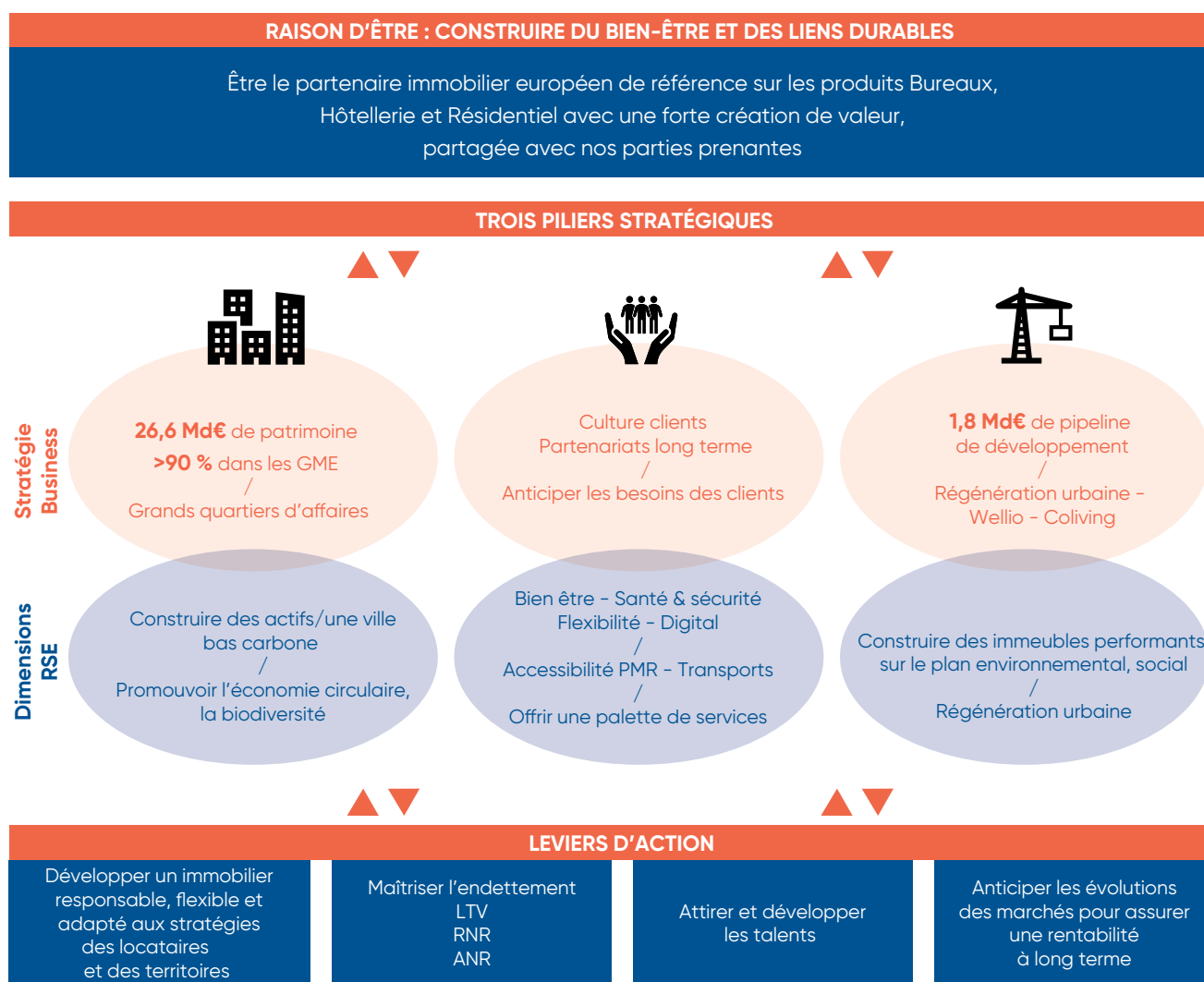
3.2.1.1 Covivio : 3 activités, 12 pays européens

Le plan stratégique de Covivio renforce ses ambitions européennes et sa diversification à la fois « pays » et « produits », avec une position de référence dans :

- les Bureaux en France, en Italie et plus récemment en Allemagne, marchés profonds au sein desquels Covivio développe un immobilier aux meilleurs standards internationaux
- le Résidentiel en Allemagne, via Covivio Immobilien, ainsi qu'en France, via une activité de promotion œuvrant majoritairement en faveur de la reconversion de bâtiments tertiaires en logements,
- l'Hôtellerie en Europe, via Covivio Hotels, qui accompagne des acteurs de référence de ce secteur.

Cette pluralité des produits s'accompagne d'une diversification de l'offre : en Bureaux, le développement d'une solution innovante de proworking, sous la marque Wellio, en Résidentiel, le déploiement d'une solution de co-living et, en hôtellerie, l'accompagnement de nouveaux concepts avec des marques comme NH Hotel Group, MEININGER, etc. Les compétences de Covivio dans ces trois secteurs s'avèrent éminemment complémentaires sous l'impulsion de l'évolution des modes de vie et de travail, accélérée par la situation sanitaire internationale, 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.

Une vision long terme qui s'appuie sur des expertises fortes



3.2.1.2 Un secteur au cœur des grandes transitions

Le bâtiment et l'urbanisme doivent répondre à des défis considérables : révolution des modes de vie et des technologies, urgences environnementales, climatiques et sanitaires, explosion démographique... Les villes et les bâtiments doivent devenir plus résilients, c'est-à-dire capables d'offrir des réponses pertinentes à ces situations. Quelles solutions privilégier pour limiter l'accélération du changement climatique et atténuer les effets de celui-ci sur la vie en ville ? Comment accompagner les habitants, en particulier les plus vulnérables, pour leur offrir des solutions ? Il est impératif, d'une part de limiter les facteurs concourant de manière directe à l'augmentation des températures extérieures (îlots de chaleur urbains accentués avec l'installation d'équipements rejetant du chaud en extérieur...) et, d'autre part, de limiter la contribution des bâtiments au changement climatique

via leurs émissions de gaz à effet de serre. Par leurs implications croisées, les dimensions sociales, économiques et environnementales sont indissociables. La ville doit donc également devenir plus inclusive, en réduisant le nombre de laissés pour compte, en repensant les transports ou encore en tirant le meilleur parti de la révolution numérique.

Propriétaire de portefeuilles d'actifs immobiliers édifiés en secteurs urbanisés et acteur de la reconstruction de la ville sur la ville, Covivio s'attache à lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Acteur des grandes transitions, Covivio conçoit et gère ses immeubles intégrés à un écosystème urbain tant sur les plans climatique, culturel et sociétal qu'en matière de bien-être, connectivité, mobilité, biodiversité... autant de travaux et de projets conduits le plus souvent en partenariat avec associations, confrères, consultants, fournisseurs, collectivités...

3.2.1.3 Les 17 Objectifs de Développement Durable de l'ONU pour 2030

Afin que les acteurs publics et privés apportent des réponses concrètes aux défis humains et environnementaux précédemment évoqués, les 193 États Membres de l'Organisation des Nations Unies ont adopté en septembre 2015 à New York un programme de développement durable intitulé « Transformer notre monde : le Programme de développement durable à l'horizon 2030 ». Entré en vigueur le 1er janvier 2016, ce programme se compose de 17 Objectifs de Développement Durable (ODD), qui se déclinent en 169 cibles. Leur but est de lutter contre l'extrême pauvreté, les inégalités, l'exclusion, ou encore de faire face aux changements climatiques et à l'érosion de la biodiversité. Les opportunités que constituent les ODD représentent des enjeux importants en termes

d'emplois (12 000 Md\$ d'opportunités par an d'ici 2030 selon *Better Business, Better World* ⁽¹⁾ et une augmentation des investissements représentant de 5000 à 7000 Md\$ selon l'UNEP-FI).

Signataire du Pacte Mondial dès 2011 et ayant atteint le niveau *GC Advanced* en 2018, Covivio se réfère explicitement aux 17 ODD de l'ONU depuis 2016, en particulier dans ses différentes publications RSE : Documents d'enregistrement universel, Rapports de performance durable, dans ses communications disponibles sur le site dédié de l'ONU⁽²⁾. Les objectifs RSE pluriannuels de Covivio présentés dans le présent document sont en cohérence avec les 17 ODD 2030 de l'ONU auxquels ils contribuent, les 10 principes du Pacte Mondial, ainsi que la trajectoire 2 °C de l'Accord de Paris de décembre 2015.



L'étude conduite en interne en 2017 et complétée en 2018 puis en 2020, basée sur une matrice d'analyse, a permis de caractériser les neuf ODD majeurs pour Covivio, compte tenu de ses cibles :



Les enjeux que représente chacun de ces objectifs occupent une place importante dans la politique RSE de Covivio et dans son modèle économique. Chacun renvoie à la fois aux actions conduites au sein des portefeuilles d'immeubles développés et détenus par Covivio ainsi qu'en interne, sur le périmètre *corporate* de l'entreprise, en tant qu'employeur.

(1) <http://www.globalcompact-france.org/actualites/objectifs-de-developpement-durable-comment-aller-plus-loin-dans-leur-integration-par-les-entreprises-103>.

(2) <https://www.unglobalcompact.org/participation/report/cop/create-and-submit/advanced/445826>

L'appropriation des 9 ODD majeurs par Covivio

3 - Bonne santé/bien-être : délivrer aux occupants des immeubles de Covivio comme à ses propres salariés, des locaux privilégiant le confort, la santé et la sécurité, ainsi que le bien-être en s'appuyant notamment sur des choix de matériaux, d'aménagement et d'optimisation des surfaces, qui ont un impact positif sur le bien-être, la capacité de travail, l'attractivité des talents et finalement la santé. Exemple de cible : 3.9 - D'ici à 2030, réduire nettement le nombre de décès et de maladies dus à des substances chimiques dangereuses, à la pollution et à la contamination de l'air, de l'eau et du sol. (3.3.3.3) + actions concrètes contre Covid.

5 - Égalité entre les sexes : Parvenir à l'égalité des sexes et à l'équité salariale. Exemple de cible : 5.5 Veiller à ce que les femmes participent pleinement et effectivement aux fonctions de direction à tous les niveaux de décision, dans la vie politique, économique et publique, et y accèdent sur un pied d'égalité. (3.5.2.5)

7 - Énergie propre et d'un coût abordable : mener une politique ambitieuse de réduction des consommations d'énergie (certifications des immeubles, contrats d'électricité verte, etc.) et participer à des groupes de travail pour intégrer progressivement dans les immeubles des solutions concrètes répondant aux défis liés à la transition énergétique. Exemple de cible : 7.2 - D'ici à 2030, accroître nettement la part de l'énergie renouvelable. (3.3.2.3.3)

8 - Travail décent et croissance économique : participer au dynamisme et à l'essor économique des territoires en soutenant plusieurs milliers d'emplois en Europe, au travers de ses différents métiers. Exemple de cible : 8.5 - D'ici à 2030, parvenir au plein emploi productif et garantir à toutes les femmes et à tous les hommes, y compris les jeunes et les personnes handicapées, un travail décent et un salaire égal pour un travail de valeur égale. (3.5.2.5)

9 - Industrie, innovation et infrastructure : s'inscrire dans une logique de ville plus durable et résiliente, en concevant et rénovant ses immeubles de la manière la plus circulaire et socialement acceptable possible, tout en prenant en compte l'environnement et les parties prenantes et en soutenant l'innovation au sein de la chaîne de valeur. Exemple de cible : 9.1 - Mettre en place une infrastructure de qualité, fiable, durable et résiliente, y compris une infrastructure régionale et transfrontière, pour favoriser le développement économique et le bien-être de l'être humain, en mettant l'accent sur un accès universel, à un coût abordable et dans des conditions d'équité. (3.3.1)

11 - Villes et communautés durables : créer un immobilier responsable et promouvoir une ville plus résiliente et inclusive en étant acteur de la construction et de la croissance de grandes métropoles européennes. Exemple de cible : 11.6 - D'ici à 2030, réduire l'impact environnemental négatif des villes par habitant, y compris en accordant une attention particulière à la qualité de l'air et à la gestion, notamment municipale, des déchets. (3.3.2)

12 - Consommation et production responsables : s'engager, via les activités de développement et de gestion d'actifs, ainsi que via la chaîne fournisseurs, à produire et consommer de manière responsable. Exemple de cible : 12.6 - Encourager les entreprises, en particulier les grandes et les transnationales, à adopter des pratiques viables et à intégrer dans les rapports qu'elles établissent des informations sur la viabilité. (3.4.2.1)

13 - Mesures relatives à la lutte contre les changements climatiques : adopter une vision globale pour réduire l'empreinte carbone et celle des immeubles, à chaque stade de leur cycle de vie. Exemple de cible : 13.2 - Incorporer des mesures relatives aux changements climatiques dans les politiques, les stratégies et la planification nationales. (3.3.3.1)

15 - Vie terrestre : s'engager en faveur de la lutte contre l'étalement urbain, la préservation de la biodiversité, l'émergence de l'économie circulaire, etc., en s'appuyant sur un plan d'action partagé à l'échelle européenne. Exemple de cible : 15.5 - Prendre d'urgence des mesures énergiques pour réduire la dégradation du milieu naturel, mettre un terme à l'appauvrissement de la biodiversité et, d'ici à 2020, protéger les espèces menacées et prévenir leur extinction. (3.4.1.4)

3.2.1.4 Inventer les nouveaux usages de l'immobilier

Évolution des usages, urbanisation et croissance démographique, changement climatique, transformation numérique et technologique... autant d'enjeux qui représentent des opportunités d'innovation. La stratégie d'innovation de Covivio s'inscrit au cœur de ces défis.

L'innovation chez Covivio se concentre sur des usages apportant un bénéfice concret. À ce titre, les enjeux de la stratégie d'innovation sont multiples : simplifier l'expérience au quotidien de nos clients et tester de nouvelles solutions en matière de nouveaux matériaux, d'éco-conception des bâtiments, de maîtrise énergétique, d'économie circulaire ou encore de nouvelles technologies.

L'internet des objets, source d'optimisation de l'immobilier

Mettre le progrès technique au service de la transition passe notamment par le déploiement de nouvelles solutions technologiques. Parmi celles-ci, figure l'internet des objets (IoT pour « Internet of Things », en anglais). Considéré comme la

troisième évolution de l'internet, l'internet des objets et les mégadonnées (big data), lorsqu'associés pour collecter et analyser massivement des informations, permettent notamment, d'améliorer le confort des occupants, de réduire l'empreinte carbone des immeubles ou encore d'améliorer la connaissance de l'occupation réelle des espaces.

Trois exemples de solutions « internet des objets & data » déployées sur le patrimoine Covivio

- Mieux maîtriser les consommations énergétiques : Via le dispositif de supervision déployé avec la société Delta Dore sur les immeubles tertiaires gérés par les équipes Covivio en France, en cours de déploiement en Italie et en Allemagne, les consommations énergétiques remontent en temps réel sur la plate-forme numérique Powerbat. Cette innovation permet d'améliorer le pilotage des installations et donc la maîtrise des charges locatives ;
- Agir sur la qualité de l'air intérieur et le confort ressenti des clients : en France et en Italie, Covivio expérimente, grâce aux sociétés Octopus Lab et Enerbrain, de nouvelles solutions de mesure de la qualité de l'air intérieur. Via la mise en place de

capteurs qui mesurent en temps réel la teneur en CO₂ et en particules fines de l'air ambiant, des algorithmes prédictifs permettent d'analyser et de prédire le niveau de qualité de l'air intérieur dans les espaces et donc d'agir sur les systèmes de ventilation afin d'améliorer le confort des occupants tout en réduisant les consommations énergétiques. En France, cette expérimentation en cours dans deux immeubles de la région parisienne est le résultat du « Air Quality Challenge » initié par Covivio et EDF en 2020,

- Améliorer la connaissance de l'occupation réelle des immeubles : les solutions de gestion des espaces qui ont recours à l'internet des objets apparaissent comme une clé indispensable dans la transformation des bureaux. À ce titre, cette technologie permet une meilleure compréhension de leurs usages et une mise en œuvre rapide de projets immobiliers attendus par les locataires. Via l'installation de capteurs de comptage de personnes et de flux dans les espaces, il est possible de récupérer et d'analyser un grand nombre d'informations qui viendront alimenter la réflexion à la fois sur l'usage des immeubles et sur leur gestion technique. Cette technologie a été installée dans l'immeuble SoPop (32 000 m² à St-Ouen). Elle permet de moduler le nombre de mètres carrés post signature d'un bail grâce aux données d'occupation des espaces collectées par les capteurs et ensuite analysée en détail via un tableau de bord spécifique.

BIM, BOS, intelligence artificielle... de nouveaux outils au service de la production et de la gestion d'immeubles plus performants

BIM, créer un jumeau numérique pour chaque immeuble récent

Depuis plusieurs années, Covivio recourt à la numérisation en matière de conception et de gestion de son patrimoine, avec la technologie « BIM » (Building Information Modeling). Ces maquettes BIM, aussi appelées « jumeaux numériques », permettent de modéliser l'ensemble des données techniques d'un bâtiment afin d'en optimiser sa conception, sa construction puis sa gestion technique.

Le BOS, pour apporter une valeur supplémentaire au bâti

Le BOS (Building Operating System) incarne l'outil de gestion des données du bâtiment pour digitaliser les services. Il assure l'interopérabilité entre les solutions en fournissant un référentiel commun, tout en rassemblant l'ensemble des données produites par un immeuble, quelque soient les applications installées. Cet outil se révèle pertinent à l'heure où les immeubles bénéficient de nombreux applicatifs numériques centrés sur les équipements techniques et les services conçus pour les services et le confort des occupants. Le BOS apporte ainsi une valeur supplémentaire au bâtiment en fournissant un historique de ses données et un moyen de mieux les valoriser.

En 2021, Covivio s'est doté d'un cahier des charges BIM-BOS, rédigé avec le concours de ses équipes allemandes, françaises et italiennes. En 2022, Covivio a décidé de tester cette nouvelle technologie dans un immeuble neuf emblématique de son patrimoine.

L'Intelligence artificielle, pour que l'accumulation des données techniques et d'usages apporte un supplément de valeur aux immeubles

Si l'intelligence artificielle n'est encore qu'assez peu développée dans le secteur de l'immobilier, son déploiement, grâce à l'accumulation rapide et massive de données, devrait permettre d'apprendre et d'optimiser de nombreuses fonctionnalités liées à la gestion technique ou d'usage des immeubles.

Au cours de l'année 2021, en partenariat avec la start-up Octopus Lab, Covivio a expérimenté les potentialités de ce déploiement des algorithmes et de l'intelligence artificielle au service de la qualité de l'air intérieur. Grâce aux capteurs installés dans deux immeubles, les données collectées ont permis aux algorithmes développés par Octopus Lab d'anticiper les intensités de

ventilation en tenant compte de multiples critères tels que la présence effective d'occupants dans les locaux, la qualité de l'air extérieur ou encore les prescriptions spécifiques liées au contexte sanitaire (Covid). La conjonction de ces multiples données a nourri une intelligence artificielle capable de préconiser des actions spécifiques en matière de qualité de l'air intérieur.

Covivio acteur des écosystèmes d'innovation afin de renforcer son potentiel d'innovation

Sekoya, plateforme d'innovation carbone et climat

Pour accélérer sa transition vers un immobilier bas carbone, Covivio est notamment partenaire de Sekoya, 1ère plateforme française dédiée aux enjeux bas-carbone. L'écosystème Sekoya, en tant que « club industriel bas carbone » associe grands groupes, PME et start-up porteuses de solutions techniques bas carbone. Sekoya identifie et met en valeur les solutions des entreprises les plus innovantes sur le sujet de la maîtrise des émissions carbone. Initiée par Eiffage et Impulse Partners qui en assure l'animation, Sekoya vise à déployer les solutions bas-carbone en vue de lutter contre le changement climatique.

Le hub des prescripteurs bas carbone

Co-piloté par l'IFPEB et Carbone 4, cette initiative s'attache à mettre en lumière des meilleures pratiques et les structurer opérationnellement, pour ensuite permettre leur massification. L'objectif est donc de construire les outils, les supports et enfin d'organiser les échanges et la communication pour accélérer l'avènement d'un immobilier bas carbone.

Deux outils sont déjà accessibles aux participants de la plateforme :

- une base d'analyse de l'observatoire E+C- : comment sont réalisés les bâtiments performants aujourd'hui ?
- un outil d'analyse des matériaux : quels matériaux choisir pour baisser l'empreinte carbone tout en limitant le surcoût ?

Recourir aux start-ups pour proposer de nouveaux produits et services

Covivio collabore avec un vaste écosystème de sociétés innovantes afin de proposer de nouvelles solutions tant en matière de services à nos clients que de gestion de nos immeubles. En France, en Allemagne et en Italie, les équipes de Covivio ont noué une quarantaine de partenariats spécifiques avec des start-ups qui ont développé des savoir-faire dans de multiples domaines :

- Bornes de recharge pour véhicules électriques : Wirelane, Charge IT,
- Automatisation des accès aux immeubles : Kiwi, Better Bell,
- Rénovation de bâtiments grâce à des peintures recyclées : Circouleurs,
- Amélioration de la qualité de l'air intérieur : Octopus Lab, Enerbrain,
- Conception numérique des immeubles : Resolving Building 360
- Nouvelles offres de restauration : Le bon bocal, Foodicheri, Foorban...

Cette stratégie de renforcement du potentiel d'innovation du Groupe grâce à ces nouveaux acteurs s'illustre également via des partenariats thématiques :

- En Allemagne via le fonds d'investissement PropTech One,
- En France, avec Impulse Partners pour le sourcing de nouveaux acteurs ou l'accompagnement à l'occasion d'événements innovation,
- En Italie avec la Fondation Politecnico di Milano

3.2.2 Un modèle économique résilient

Depuis sa création, Covivio a su inventer un modèle d'affaires robuste et occupe une position de pionnier dans la façon d'exercer et de faire évoluer ses métiers. Le Groupe possède notamment une capacité reconnue à nouer des liens forts avec les entreprises et les territoires qu'il accompagne dans leurs stratégies immobilières (externalisation, modernisation, gestion, développements...). La qualité des partenariats mis en œuvre avec les locataires grands comptes en Europe, combinée à des baux de longue durée, distingue Covivio de ses pairs. La crise sanitaire provoquée par l'épidémie de Covid-19 a été une nouvelle occasion

de constater la résilience du modèle économique de Covivio : la diversification de ses produits et marchés, associée à une proximité avec ses parties prenantes et en particulier ses locataires, ont permis de négocier au mieux la période du confinement et des tensions économiques touchant en particulier le secteur hôtelier, inhérentes aux interdictions de déplacements.

Le chapitre 3 du DEU détaille de façon complète et transparente la situation économique et patrimoniale de l'entreprise.

3.2.2.1 Une politique de rotation du parc au service des ambitions du Groupe

À partir de ses principales plateformes, historiquement établies en France, Allemagne et Italie, Covivio déploie ses activités autour de marchés où le Groupe possède une taille significative et continue de se développer. Covivio a terminé l'intégration du portefeuille de 10 actifs de bureaux prime dans de grandes villes allemandes acquis en 2020, pour une valeur totale d'1,2 Md€.

L'année 2021 a été riche en cessions, en ligne avec la stratégie de Covivio de recentrer son activité sur les actifs core dans les grandes métropoles européennes. Le Groupe a également procédé à la cession d'actifs matures bénéficiant de hautes performances environnementales, parfois à la suite d'importants travaux de rénovation mis en œuvre par Covivio dans le passé.

3.2.2.2 Un modèle d'affaires durablement créateur de valeur

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

Elle utilise les six capitaux de la grille d'analyse de l'*Integrated Reporting* < IR > (IIRC ⁽¹⁾) dont elle reprend le code couleurs. Au cœur du modèle d'affaires, on retrouve les neuf Objectifs Développement Durable de l'ONU particulièrement mis en avant dans le cadre de ses activités (3.2.1.3).

Le modèle d'affaires de Covivio



Les indicateurs financiers et extra-financiers présentés dans le DEU font l'objet d'un suivi attentif et régulier, afin d'optimiser les bénéfices tirés des six types de capitaux et assurer ainsi la pérennité du modèle d'affaires de Covivio.

(1) International Integrated Reporting Council (IIRC).

3.2.2.3 Créer durablement de la valeur

Avec un taux d'occupation moyen de 95% à l'échelle du Groupe, Covivio déploie une stratégie d'investissements. La durée ferme résiduelle des baux, de 7 ans en moyenne à fin 2021, offre à Covivio une bonne visibilité sur ses cash-flows à venir. La sécurisation des revenus de Covivio sur le long terme passe également par un pipeline de projets bureaux engagés de 1,8Md€ part de Groupe, qui soutiendra le développement européen au cours des prochaines années.

Covivio sélectionne des immeubles possédant les meilleurs atouts en termes de localisation, d'accessibilité et d'attractivité, et s'attache à faire progresser le niveau de services et la satisfaction des locataires. Lorsqu'un immeuble vient à se libérer, Covivio étudie la nécessité de le restructurer pour le remettre au niveau des meilleurs standards internationaux. Covivio développe un immobilier environnementalement performant, flexible et innovant, ce qui permet d'en maximiser les valeurs d'usage et financière. Dans un environnement de taux d'intérêts bas, les rendements proposés par l'immobilier continuent d'attirer des flux de capitaux importants.

La notation financière attribuée à Covivio par l'agence Standard & Poor's, BBB+, perspective stable, salue la qualité du patrimoine et la robustesse du modèle économique et financier.

Améliorer la valeur d'usage

Qu'elles soient environnementales (énergie, carbone...), sociales (bien-être, services...), ou sociétales (culture, accessibilité...), les

performances du bâti sont de nature à créer une survaleur pour un immeuble, dite **valeur verte**, même si elle n'est pas isolée aujourd'hui par les experts chargés des évaluations immobilières.

Pour l'entreprise locataire, les gains en termes de confort, de bien-être, de santé et sécurité de ses salariés se traduisent par une réduction des arrêts de travail et une augmentation de leur concentration, créativité et finalement productivité. Cette dimension économique est appelée **valeur d'usage** ou **valeur immatérielle**. Dès 2014, Covivio s'est impliqué, aux côtés de Goodwill Management et plusieurs partenaires au sein d'un groupe de travail (VIBEO), afin d'analyser la corrélation entre la productivité et des thèmes comme le bien-être, la biophilie, les nouveaux aménagements des locaux, l'art et l'architecture, etc. Thésaurus VIBEO est un référentiel unique de conception responsable, durable et sociale des bâtiments. Il est enrichi dans le cadre du groupe de travail. En 2020, il est devenu le "Hub VIBEO de la Valeur d'usage", créé et animé par Goodwill Management et l'IFPEB, et soutenu par une dizaine de membres dont Covivio.⁽¹⁾ Les travaux qui ont été menés en 2020/2021 portent notamment sur les impacts du télétravail sur les évolutions en termes d'organisation et d'attentes des entreprises.⁽²⁾

En intégrant toutes les dimensions de la RSE et de l'innovation au cœur de sa stratégie, Covivio déploie un modèle économique créateur de **valeur durable**, l'un des enjeux les plus matériels pour le Groupe. En outre, dans le cadre de la création et du partage de la valeur, Covivio s'attache à mesurer les impacts socio-économiques et l'ancrage territorial de ses activités (3.4.1.2).

3.2.3 Une performance coconstruite avec les parties prenantes

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

3.2.3.1 Un rôle moteur au cœur de la filière

Le secteur du bâtiment et de l'immobilier croise des métiers et des expertises extrêmement divers, ce qui bénéficie à l'activité de chacun : architectes, bureaux d'études techniques, collectivités, géomètres, banquiers, fournisseurs, commercialisateurs, professions juridiques, clients utilisateurs, investisseurs, associations, médias... et bien-sûr salariés et clients locataires.

Covivio se situe au cœur de ce maillage de relations. Conscient de son poids économique et de son rôle de leader, le Groupe se veut exemplaire dans le pilotage de ses activités et notamment dans sa relation avec ses différentes parties prenantes.

Positionnement de Covivio dans la filière bâtiment/immobilier



Covivio mise sur la complémentarité de ses offres en bail classique et en contrat flexible, ainsi que sur sa culture servicielle, pour apporter des solutions toujours plus sur-mesure à ses clients. Enquêtes clients, études de satisfaction et ateliers de design thinking permettent au groupe d'aller plus loin et d'associer ses parties prenantes à la conception des espaces et services de demain qu'il développe.

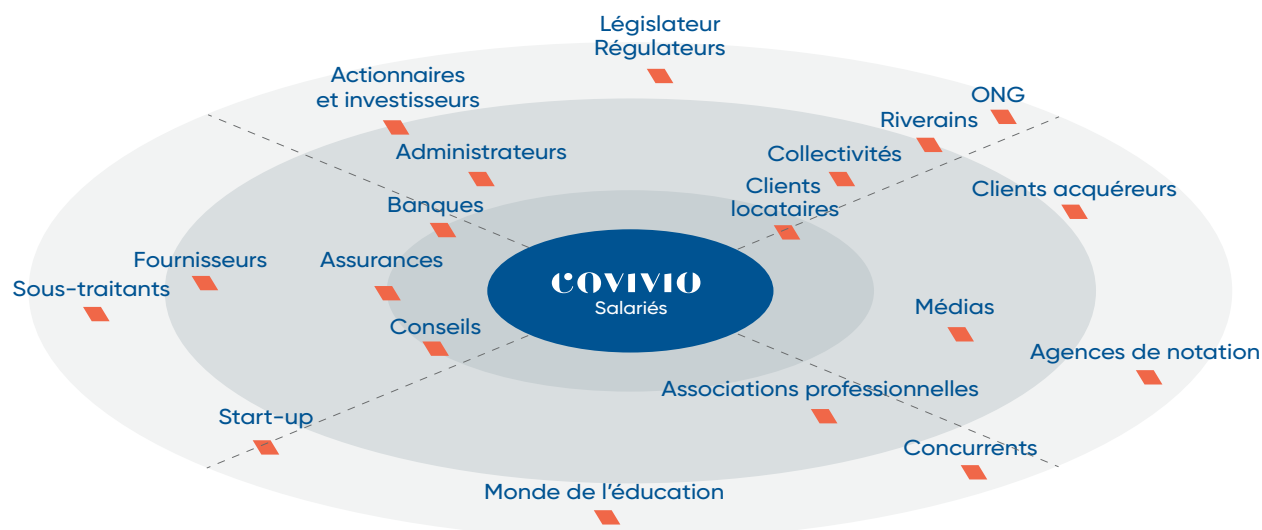
(1) En 2021: BNP Paribas RE, Bouygues Construction, Bouygues Immobilier, Covivio, Dalkia, EDF, Ivanohé Cambridge Korus, Orange, Poste-Immo, Sercib.

(2) https://www.ifpeb.fr/wp-content/uploads/2021/02/rapport-teletravailV3_planche.pdf.

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

Dès 2010, une cartographie des parties prenantes du Groupe a permis une meilleure prise en compte de leurs attentes et la réalisation d'une matrice de matérialité. Dans un premier temps, les parties prenantes principales ont été sélectionnées parmi la communauté commerciale (locataires grands comptes, fournisseurs), la communauté financière (actionnaires), les Ressources Humaines (managers, salariés), les pouvoirs publics (collectivités), et la société civile (associations, médias). Les interviews de ces parties prenantes internes et externes ont permis de mieux cerner leurs attentes, contraintes et enjeux en matière de RSE. Ces enjeux ont été hiérarchisés en fonction de leur intérêt et de leur influence vis-à-vis de l'activité de l'entreprise, aboutissant à la cartographie ci-après ainsi qu'à la mise en place d'outils de dialogue adaptés. Ils ont été réexaminés et mis à jour en 2015 et 2018.

Cartographie des principales parties prenantes de Covivio



Face à la diversité des principales parties prenantes identifiées et de leurs attentes, Covivio a progressivement mis en place une communication spécifique à chacune. Pour cela, le Groupe recourt à divers modes de communication interne et externe, notamment via les réseaux sociaux : extranet locataire, Twitter, LinkedIn, Yammer...

À l'occasion de l'expression de sa Raison d'être, Covivio a décidé de créer un Comité des parties prenantes.

Ses missions : suivre, challenger et renouveler les engagements pris lors de l'expression de la Raison d'Être du Groupe, et porter une réflexion long terme sur les enjeux futurs de Covivio et leur prise en compte dans la stratégie.

Ses objectifs : Associer partenaires et clients à la réflexion sur le produit Covivio ; Suivre les grandes ruptures et tendances long terme ; Croiser les regards de parties prenantes pour s'assurer de la prise en compte de ces ruptures dans les projets de développements et la stratégie du groupe.

Le Comité des Parties Prenantes de Covivio s'est réuni à 2 reprises en 2021 (le 11/05 et le 23/09), pour explorer notamment l'évolution des villes, la transformation d'immeubles et de quartiers, la mobilité urbaine, la réversibilité des usages immobiliers, l'obsolescence des bâtiments... Le compte rendu des travaux de ce Comité sera effectué au Conseil d'administration de Covivio le 20 octobre 2022.

Des modes de communication adaptés

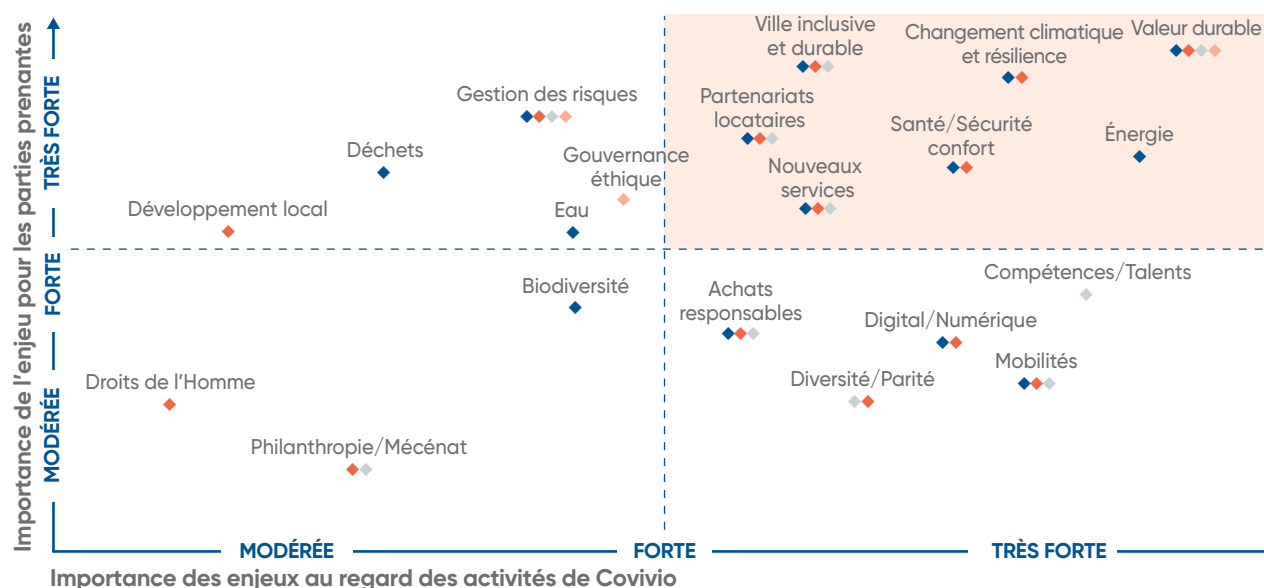
Principales parties prenantes	Attentes des parties prenantes	Mode de communication	Chapitre
Clients	Co-construction de solutions innovantes « sur mesure » afin d'accompagner au mieux la stratégie immobilière de chacun	Comités de Partenariat et Comités de développement durable	3.4.3
Actionnaires	Visibilité et durabilité du modèle économique et de la rentabilité	Lettre aux actionnaires, communiqués de presse, communiqués financiers, road shows, investors days, site Internet...	3.6.1.5
Agences de notation	Transparence des communications financières et extra-financières	Document d'enregistrement universel, Rapport de performance durable, Rapport Climat	3.6.1.1
Salariés	Suivi du parcours professionnel, formations	Intranet, outils de communication internes	3.5
Collectivités et associations	Prise en compte de leurs enjeux socio-économiques	Rapport de performance durable, Rapport Climat Participation à différents travaux collaboratifs, conférences...	3.4.1.1
Fournisseurs	Loyauté des pratiques	Livre Blanc de la relation fournisseurs Charte Achats responsables	3.4.2

3.2.3.3 Les enjeux RSE matériels de Covivio (GRI 102-46 ; GRI 102-48 ; GRI 102-49)

Les enjeux RSE des parties prenantes externes ont été hiérarchisés et croisés avec ceux de Covivio, permettant d'aboutir à la matrice de matérialité ci-après. Réévaluée chaque année afin de s'assurer de la pertinence des résultats dans le temps, cette étude permet de centrer les actions concrètes sur les enjeux les plus matériels, c'est-à-dire les plus significatifs pour Covivio et ses principales

parties prenantes. Cette démarche s'inscrit dans une logique d'amélioration continue des réponses proposées aux parties prenantes. Elle a permis de mettre en place des politiques et indicateurs de suivi pertinents, et s'appuie notamment sur les lignes directrices de la GRI, de l'IIRC et de la DPEF.

Matrice de matérialité de Covivio



- E** ◆ Environnement / Bâtiment Durable (cf. chapitre 3.3)
- S** ◆ Sociétal (cf. chapitre 3.4)
- S** ◆ Social (cf. chapitre 3.5)
- G** ◆ Gouvernance (cf. chapitre 3.6)

Cette matrice évolue progressivement avec l'essor de transformations et d'enjeux nouveaux : numérique, nouveaux services, résilience, ville inclusive et durable... Les enjeux de santé et sécurité des salariés, que ce soit dans les bureaux accueillant les équipes de Covivio ou dans ses immeubles en exploitation ou en travaux, occupaient déjà une place élevée dans la matrice. La crise sanitaire liée au Coronavirus a mis en lumière le bienfondé de cette analyse. Plus généralement, la politique RSE de Covivio couvre la totalité des enjeux présents dans cette matrice avec un accent plus fort accordé aux enjeux les plus significatifs. Les enjeux identifiés ici sont cohérents avec les risques RSE majeurs identifiés lors de l'exercice de cartographie des risques réalisé en 2018 (3.2.4), démontrant l'alignement des sujets les plus matériels avec l'activité et la stratégie du Groupe.

S'agissant des Droits de l'Homme, Covivio est signataire du Pacte Mondial (GC Advanced), en respecte les 10 Principes et applique les Huit Conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail. De plus, le Groupe est implanté dans des pays bénéficiant de lois très protectrices en ce domaine ; cet enjeu est donc modéré dans l'exercice de ses activités, mais Covivio reste attentif à ces sujets. Par ailleurs, Covivio déploie une politique active en matière de philanthropie et de mécénat de compétences (3.4.1.3.3), via sa Fondation d'entreprise.

La correspondance entre les enjeux désignés dans cette matrice et la nomenclature GRI Standards est détaillée en annexe, chapitre 3.7.5.

3.2.4 Identifier les risques et saisir les opportunités

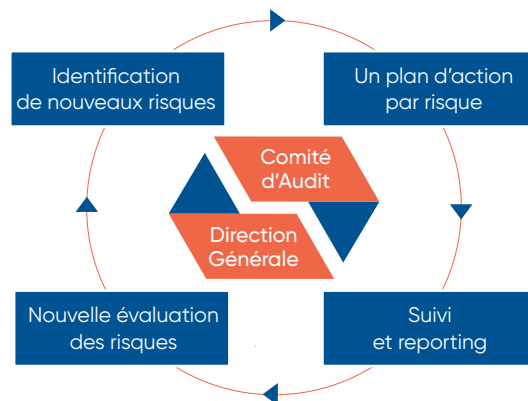
Le chapitre 2 du Document d'enregistrement universel 2021 détaille les facteurs de risque qui pourraient avoir un effet significatif sur la situation financière et extra-financière de Covivio ou sur ses résultats. La partie Gouvernance (3.6) explicite les mesures adoptées pour identifier et maîtriser les risques corporate (ensemble des risques auxquels le Groupe est structurellement confronté). La méthodologie et les résultats de ces travaux sont présentés dans la partie Facteurs de Risque et organisation du Contrôle Interne du rapport de gestion.

L'obsolescence des immeubles ou encore les enjeux de sécurité environnementale, sanitaires ou de cyber-sécurité qui pourraient freiner la continuité de l'entreprise en situation exceptionnelle comptent parmi les risques RSE identifiés. Les plans d'action associés sont suivis périodiquement par la Direction Générale et le Comité d'Audit. En 2020 et 2021, la mise en œuvre des mesures sanitaires a été facilitée par l'existence d'un plan de continuité déjà opérationnel, la pratique du télétravail déjà largement répandue au sein du groupe, la flexibilité des outils informatique ainsi que l'engagement fort des équipes et du management.

En conformité avec la nouvelle réglementation française sur la transparence des informations extra-financières (2017) issue de la transposition de la Directive européenne (2014), une cartographie spécifique concernant les risques RSE a été conduite en interne chez Covivio en 2018.

Par ailleurs et au-delà des réglementations, une cartographie des risques liés aux achats a été réalisée au sein du Groupe pour la première fois en 2020, avec l'appui d'un conseil spécialisé ; elle est présentée au chapitre 3.4.2.4. Covivio reste attentif aux évolutions réglementaires, notamment concernant la future Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) qui viendra remplacer la réglementation actuelle en ce domaine.

Parcours de suivi des risques corporate



3.2.4.1 Méthodologie de sélection et de hiérarchisation des principaux risques RSE

Conduite par la Direction du Développement Durable en coordination avec la direction de l'Audit et du Contrôle Interne pour s'assurer notamment de sa conformité au cadre défini pour la DPEF. Cette étude a été menée courant 2018 auprès d'un panel de responsables français, allemands et italiens de Covivio, en charge des directions opérationnelles ou fonctionnelles exposées aux risques identifiés. La première étape a consisté en une série d'interviews conduites en interne auprès de ce panel, afin de définir l'univers des risques RSE à l'échelle européenne. La seconde étape a porté sur la notation des risques ainsi identifiés, selon trois paramètres : réputation, fréquence et niveau de maîtrise.

La cartographie RSE ainsi réalisée distingue :

- les risques inhérents, considérés dans l'absolu compte tenu du secteur et des activités de Covivio
- les risques résiduels, appréciés après prise en compte des actions conduites par Covivio pour maîtriser ces risques.

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

3.2.4.2 Liste et description des principaux risques et opportunités RSE

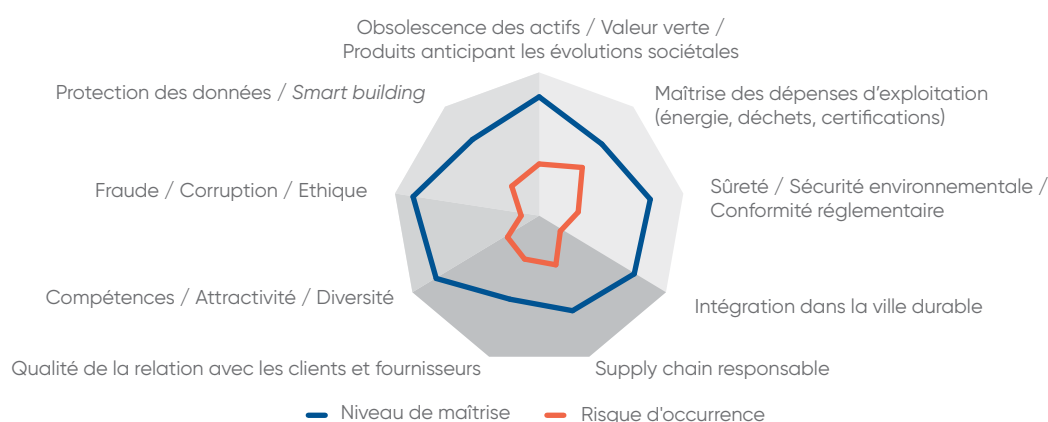
L'étude de cartographie des risques a fait ressortir neuf risques RSE majeurs :

- obsolescence des actifs/valeur verte/produits anticipant les évolutions sociétales : (3.3.1)
- maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications) : (3.3.2)
- sûreté/sécurité environnementale/conformité réglementaire : (3.3.3)
- intégration dans la ville durable (3.4.1)
- supply chain responsable (3.4.2)

- qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...) (3.4.3)
- compétences/Attractivité/Diversité (3.5.2)
- fraude/Corruption/Éthique (3.6.2)
- protection des données/Smart building (3.6.3).

Des sujets comme la résilience, les risques climatiques ou les aspects bien-être et santé sont caractérisés par plusieurs de ces 9 risques, raison pour laquelle ils n'apparaissent comme tels.

Synthèse des risques RSE de Covivio



La Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) recommande notamment la quantification, financière ou autre, de certains risques liés au carbone. Le reporting basé sur les TCFD est présenté en introduction du chapitre 2.3 et donne lieu à la publication du Rapport Climat de Covivio, disponible sur son site internet.

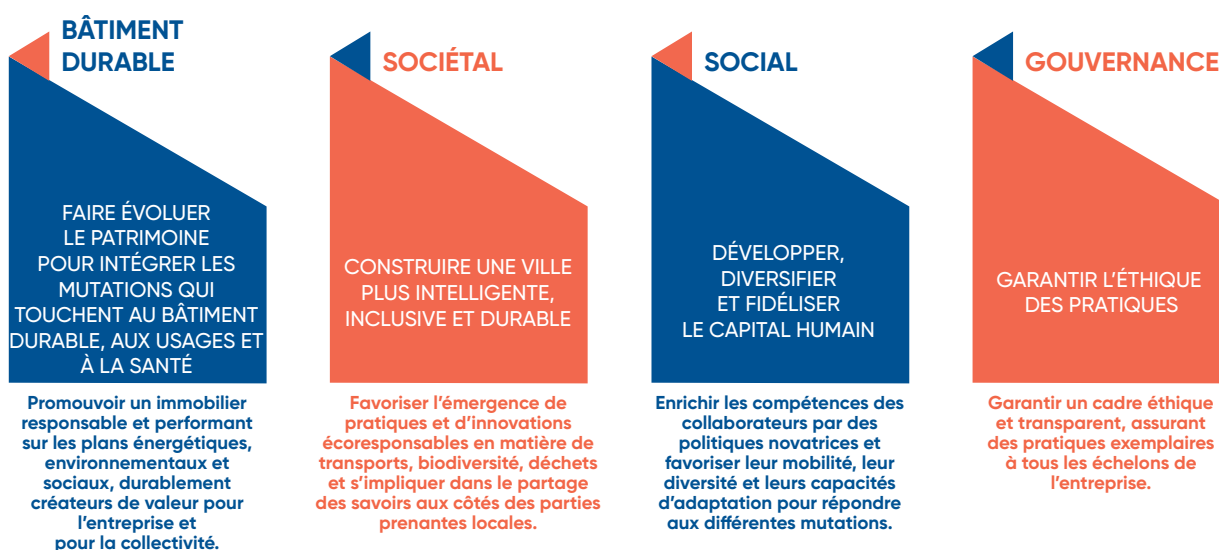
3.2.5 Développer la RSE au cœur du modèle d'affaires

En exprimant sa Raison d'Être fin 2019, 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.

3.2.5.1 Une stratégie de développement durable globale et européenne

La stratégie de développement durable de Covivio couvre l'ensemble de ses activités en Europe et toutes les strates de l'entreprise. Élaborée en tirant les enseignements de l'analyse de ses enjeux matériels et des risques RSE, cette stratégie se décline en un plan d'actions (3.2.6) qui fait écho aux différents objectifs portés par la Raison d'Être.

Les quatre axes de cette stratégie RSE sont communs à chacune des activités : Bâtiment durable, Sociétal, Social et Gouvernance.



3.2.5.2 Un pilotage européen de la stratégie RSE de Covivio

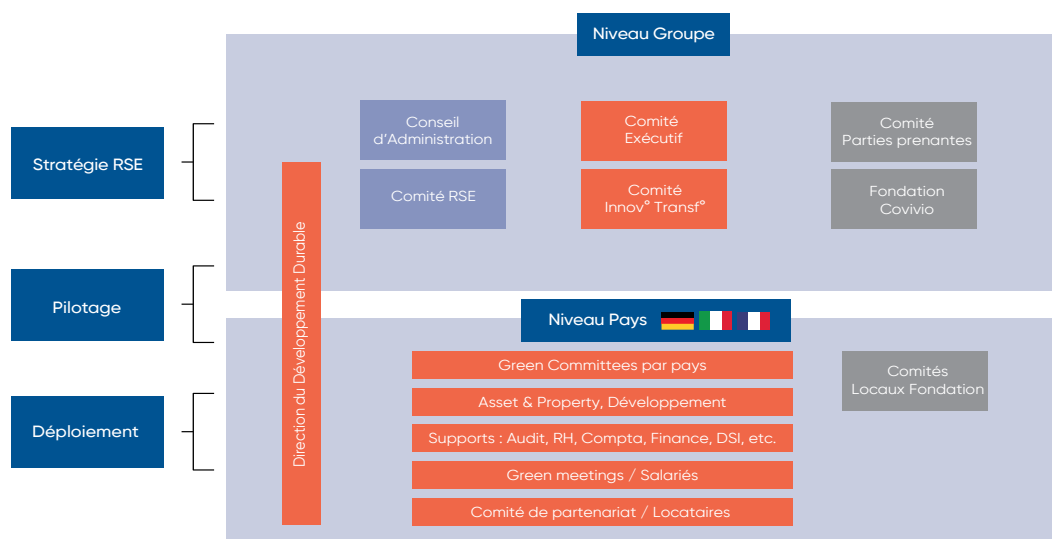
La Direction du Développement Durable impulse et coordonne les initiatives au sein des différentes strates des activités du Groupe, avec l'appui de la Direction Générale et toute l'attention du Conseil d'Administration. Transverse à l'ensemble des activités du Groupe, cette équipe dédiée fournit une expertise technique aux différents départements et directions, avec un rôle moteur en termes d'innovation, de sensibilisation et de reporting. Afin de formaliser l'engagement du Conseil d'Administration dans la stratégie développement durable du Groupe, un **Comité RSE** a été créé en juillet 2021. La première réunion a permis de définir ses missions principales : validation de la stratégie RSE et suivi de sa mise en œuvre, rôle prospectif sur les grandes tendances sociales et environnementales, apport d'expertise au Conseil et aux autres Comités du Conseil. En ce sens, le Comité RSE interagit avec le Comité d'Audit pour la revue des risques ESG et avec le Comité des Nominations et Rémunérations concernant les critères RSE dans la rémunération des dirigeants. Présidé par Christian Delaire, le Comité s'assure de prendre en compte les attentes des parties prenantes et l'alignement de la stratégie avec la Raison d'être de Covivio (3.6.1).

Le déploiement opérationnel de la politique RSE s'appuie sur plusieurs rouages. Le **Comité développement durable**, qui réunit mensuellement notamment Christophe Kullmann (Directeur Général), Yves Marque (Secrétaire Général) et Jean-Éric Fournier (Directeur du Développement Durable), permet de réaliser un point d'avancement du plan d'actions RSE, d'acter des mesures à prendre pour conduire la stratégie développement durable et de donner à ces décisions l'écho nécessaire auprès du **Comité Exécutif** et du **Conseil d'Administration**. Le **Comité Innovation-Transformation** a pour vocation de partager sur les sujets d'innovation et de valider certains choix et outils opérationnels, portant notamment sur le développement durable, le numérique ou encore les services; il rassemble Olivier Estève (DG Délégué), les responsables de départements (Développement, Pilotage du développement durable chez Covivio

Asset management, DSI, Wellio, Innovation, Développement Durable) ainsi que Laurie Goudallier, Chief Transformation Officer.

Dans chaque pays, des « **Green Committees** » permettent de lancer des actions et d'acter les réalisations, avec le CEO et les managers locaux, en coordination avec les métiers et fonctions support, et avec l'appui d'actions de sensibilisation (**Green Meetings**) et de formation (pilotées par les RH). Afin de décliner la stratégie RSE au niveau opérationnel, le Directeur Développement Durable anime un réseau de près de trente acteurs relais au sein du Groupe. En France, dans le cadre des annexes environnementales, il co-anime les **Comités de Partenariat développement durable** avec l'asset manager et le responsable technique concernés par chaque actif, ainsi que les représentants des locataires grands comptes impliqués.

En marge de cette organisation, ont été créés en 2020 un **Comité des parties prenantes**, présidé par Bertrand de Feydeau, ainsi que la **Fondation d'entreprise Covivio**, dont le Conseil d'Administration compte huit membres : Jean Laurent (Président), Alix d'Ocagne (Vice-Présidente – Administratrice indépendante), Yves Marque (Secrétaire Général), Géraldine Lemoine (Chief Communication Officer), Tugdual Millet (CEO Hôtels Europe), Giovanna Ruda (Chief Corporate Officer Italie), Daniel Frey (CEO Allemagne) et trois membres externes : Marion Chapulut (Présidente et Fondatrice de CitizensCorps – conseil pour le développement des associations), Guillaume Rossignol (Direction Adjoint de JRS France – soutien aux réfugiés) et Anne Lhuillier (Conseil indépendant en mécénat et philanthropie). En France, en Allemagne ainsi qu'en Italie, des **Comité Locaux** garantissent un ancrage local fort, une bonne réactivité et l'animation sur le long terme. Chacun est composé de quatre salariés issus de différents métiers de Covivio, et présente une large variété de profils : expertises, séniorité, mixité, ancienneté...



3.2.5.3 Une performance étalonnée et fiable

Les tableaux présentés au chapitre 3.7 fournissent une synthèse des indicateurs retenus par Covivio, visant à mesurer la performance environnementale et sociale, notamment par rapport aux objectifs fixés. Ces indicateurs ont été choisis en s'appuyant sur les standards internationaux : GRI Standards, Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting de l'EPRA (EPRA sBPR), ou encore des études annuelles comme le Carbon Disclosure Project (CDP) et le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Le périmètre de reporting de chaque activité

est détaillé au chapitre 3.7. Le reporting RSE de Covivio fait l'objet de deux vérifications par un tiers externe indépendant (EY). La première permet de confirmer l'alignement du reporting de Covivio avec les réglementations (décret du 9 août 2017), les recommandations de l'EPRA (sBPR), ainsi que les référentiels GRI Standards et SASB. La seconde vérification porte sur les deux Green Bond, émis en 2016 et 2019, ainsi que le placement privé « vert » de 2021 : allocation des fonds, respect des critères de sélection des actifs, suivi de la performance environnementale (3.8)

3.2.5.4 Une stratégie RSE reconnue par les organismes de notation extra-financière

Depuis de nombreuses années, la politique développement durable de Covivio est saluée internationalement par les agences de notation extra-financière. Le succès des Green Bonds émis par Covivio (3.3.4) offre un autre exemple de valorisation de cette politique et de ses résultats.

Covivio fait notamment partie des indices DJSI World et Europe, Euronext Environment CDP, Ethibel Sustainability Index, FTSE4Good, Gaia de Ethifinance (1er/230), MSCI (note AAA), STOXX Europe Sustainability et Global ESG Impact, Vigeo-Eiris 20 France, 120 Europe, 120 Eurozone, 120 Monde, et obtient la note A- de la part du CDP. En 2021, Covivio a confirmé son statut de Global Sector Leader au GRESB dans la catégorie « Patrimoine diversifié Bureau/Résidentiel » en améliorant sa note de 5 points. Enfin, en

2021, Sustainalytics a attribué une note de risque ESG de 8,3 (échelle inversée de 0 à 100), considérant comme négligeable le risque pour Covivio de faire face à des impacts financiers conséquents liés à des facteurs ESG.

En outre, Covivio reçoit régulièrement des trophées et prix dans les différents compartiments de la RSE : « Meilleure Déclaration de Performance Extra-Financière volet environnemental » au Grand Prix Entreprises et Environnement 2018 ; Grand Prix AGEFI du Gouvernement d'Entreprise ; Prix spécial du jury lors des Grand Prix de l'Assemblée Générale en 2018 et Grand Prix Compliance en 2020. Enfin, Covivio a de nouveau reçu en 2021 un nouvel EPRA Gold Awards pour son reporting extra-financier.

Notations sollicitées : Covivio Sector Leader auprès de V.E (Moody's, ex Vigeo-Eiris) et S&P Global Ratings

Au terme de sa notation de durabilité (Sustainability Rating) sollicitée auprès de Vigeo-Eiris, Covivio a obtenu la note maximale de A1+. Vigeo-Eiris (rachetée par Moody's) évalue et analyse les risques et les performances de durabilité des entreprises au regard de plus de 330 indicateurs. Covivio est donc *Sector Leader* pour la deuxième année consécutive avec la meilleure note obtenue par une entreprise du secteur « Services financiers – Immobilier Europe » et la 5^e en Europe et au monde tous secteurs confondus.

Afin de qualifier sa performance sur les enjeux ESG, Covivio a fait appel à deux acteurs majeurs de la notation financière des entreprises qui ont également développé leur activité d'analyse extra-financière : Moody's (suite au rachat de Vigeo-Eiris) et S&P. Covivio est classé Global Sector Leader par ces deux organismes, lesquels le positionnent dans leurs top 10 monde tous secteurs confondus.

Évolution des notations extra financières 2020-2021

		2020		2021
	V.E partie de Moody's ESG Solutions Première notation ESG sollicitée en 2019	A1+ Rang secteur : 1/86 Monde : 5/4823	►	A1+ Rang secteur : 1/90 Monde : 10/4931
	S&P Global Ratings Première notation sollicitée en 2021			83/100 Sector Leader
	CDP Participation depuis 2012	A-	►	A-
	ISS-ESG Prime depuis 2015	B-	►	B-
	GRESB Green Star depuis 2013	85/100 (Global Sector Leader)	►	90/100 (Global Sector Leader)
	CSA S&P (Ex DJSI) Indice World depuis 2013, Indice Europe depuis 2016	73/100	►	74/100
	Gaia RATING Inclus dans l'indice depuis 2013	89/100 Rang : 2/230	►	90/100 1er prix CA > 500 M€
	Ecovadis Gold depuis la première participation en 2018	81/100	►	81/100 Top 1 %
	MSCI	AA	►	AAA
	Sustainalytics ESG Risk Rating (échelle inversée de 0 à 100, où 0 qualifie un risque nul)	8,5	►	8,3 Rang secteur : 11/1043 Monde : 59/14647

3.2.6 Un plan d'action RSE européen et ambitieux

Le plan d'actions RSE Europe 2020 / 2025 / 2030 des différentes activités de Covivio est présenté ci-après, en prenant comme entrée les risques majeurs issus de la cartographie des risques RSE conduite en 2018, conformément au cadre de la DPEF. Des actions conduites au titre de risques jugés moins prioritaires mais importants y sont également retracées.

Ce plan d'actions détaille, par activité, les principaux objectifs pluriannuels et offre un point d'avancement quant à la réalisation de ceux-ci. Ces différents objectifs font l'objet d'un reporting interne et sont suivis aux différents échelons de la gouvernance de l'entreprise.

FAMILLE DE RISQUE	RISQUE	ENGAGEMENT	OBJECTIFS		
BÂTIMENT DURABLE	AXE 1 : REDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU PARC, MAINTENIR SON ATTRACTIVITE ET PRESERVER SA VALEUR				
Obsolescence du parc, transitions énergie et carbone, et ville résiliente	Obsolescence des actifs / Valeur verte / Produits anticipant les évolutions sociétales	Verdir le patrimoine    	Détenir des actifs verts à hauteur de :	100% 	
			Développer et réhabiliter des actifs verts à hauteur de :	100% N/A	
		Garantir le bien-être des clients  	Développer des actifs labellisés en matière de bien-être	100% 	
	Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications)	Améliorer la performance énergétique et réduire les émissions de CO₂  	Réduire la consommation énergétique sur l'ensemble du parc	-20%	
			Objectif : 270 kWhép/m²SHON/an	-50%	
			Objectif : 137 kWhép/m²GLA/an	-30%	
			Objectif : 194 kWhép/m²Nütz/an	-15%	
			Objectif : 308 kWhép/m²/an	2010 / 2030 -50% (hôtels)	
			Réduire les émissions de CO₂ :	2010 / 2030 -40% 	
			Objectif : 7,9 kgeqCO ₂ /m²SHON/an (Trajectoire carbone Exploitation)	-70%	
			Objectif : 13,4 KgeqCO ₂ /m²GLA/an (Trajectoire carbone exploitation)	-68%	
			Objectif : 29 KgeqCO ₂ /m²Nütz/an (Reporting panel représentatif)	-15%	
			Objectif : 14,6 kgeqCO ₂ /m²/an (Trajectoire carbone Exploitation)	-70%	

 Challenge
   Objectif en cours d'atteinte
    Objectif atteint ou dépassé

PÉRIMÈTRE	ECHÉANCE	RÉALISATIONS 2021	AVANCEMENT	RENOI
Parc européen core	2025	Total portefeuille : 90,7% d'immeubles verts à fin 2020 (contre 88,1% en 2020)	 	3.3.14.1
		Bureaux France: 99,3% d'immeubles verts à fin 2021 (vs. 99% fin 2020)	 	
		Bureaux Italie : 93,6% d'immeubles verts à fin 2021 (contre 88,7% en 2020)	 	
		Bureaux Allemagne : 34,2% d'immeubles verts à fin 2021		
		Résidentiel Allemagne : 100% d'immeubles certifiés HQE Exploitation dès la fin 2019 (objectif 100% atteint)	  	
		Hôtels : 80,4% d'immeubles verts à fin 2020 (contre 72,5% en 2020)	 	
Parc tertiaire	2025	100% des immeubles livrés ou rénovés en 2020 ont bénéficié d'une certification HQE ou BREEAM ou LEED : soit 6 actifs certifiés	  	3.3.14.2
Résidentiel Allemagne	2025	Réalisation d'un premier pilote sur une opération de développement de 106 logements à Berlin (certification HQE)	 	3.3.14.1
Bureaux	2020 / 2030	Covivio expérimente les labels WELL, Osmoz et Fitwel sur plusieurs opérations, 260 000 m² sont concernés à fin 2021, et 43% du pipeline de développement. Sa politique de labellisation « bien-être » sera décidée sur la base de cette expérimentation.	 	3.3.13
Groupe	2019/ 2030	280,4 kWh/m² en 2021 (soit -14% par rapport à 2019)		3.3.2.2
Bureaux France	2010 / 2030	299 kWh/m² en 2021 -44,7% par rapport à 2010	 	
Bureaux Italie (Contrôle opérationnel)	2015 / 2030	136 kWh/m² en 2021 -30,6% par rapport à 2015	 	
Résidentiel Allemagne	2017 / 2025	197 kWh/m² en 2021 -9,6% par rapport à 2017	 	
Hôtels Europe	2010/2030	286 kWh/m² en 2021 -53,6% par rapport à 2010	 	
Groupe : construction, exploitation, rénovation	2030	Trajectoire carbone (Scope 1, 2, 3) mise à jour en 2021	 	3.3.2.3
Bureaux France	2010 / 2030	11,1 kgeqCO₂/m² en 2021 -55,6% par rapport à 2010	 	
Bureaux Italie (Contrôle opérationnel)	2015-2030	9,3 kgeqCO₂/m² en 2021 -77% par rapport à 2015 Première année de reporting sur périmètre non opérationnel (parties privatives et monolocataires) : 23,4 kgeqCO₂/m²/an au total	 	
Résidentiel Allemagne*	2017/2025	29,6 kgeqCO₂/m² en 2021 -13,5% par rapport à 2017	 	
Hôtels Europe	2010/2030	20,5 kgeqCO₂/m² en 2021 -58,2% par rapport à 2010	 	

* Panel représentatif



Objectif lié à la Raison d'être de Covivio (voir Annexe)

FAMILLE DE RISQUE	RISQUE	ENGAGEMENT	OBJECTIFS		
Obsolescence du parc, transitions énergie et carbone, et ville résiliente	Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications)	Mener la transition écologique  	Maîtrise la consommation d'eau en deçà de :	≤0,5m³/ m²SHON/an ≤1m³/ m²GLA/an ≤1,5m³/ m²Nütz/an ≤2m³/m²/an	
			Réduire la production de déchets sur les actifs en gestion directe	2020 / 2030 -15%	
			Réduire la production de déchets et promouvoir le recyclage sur 100% du parc et 100% des chantiers de développements et restructurations	100%	
Santé, sécurité, bien-être	Sûreté / Sécurité environnementale / Conformité réglementaire	Maîtriser les risques liés à la santé et à la sécurité    	Maîtriser les risques environnementaux et sanitaires	NA	
			Santé et sécurité	NA	
			Détenir des actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite à hauteur de :	80%	
SOCIÉTAL AXE 2 : CONTRIBUER A LA DIFFUSION DES PRATIQUES ECO-RESPONSABLES ET OCCUPER UNE PLACE ACTIVE DANS LA VIE DE LA CITE, EN PARTENARIAT AVEC LES PARTIES PRENANTES					
Ville inclusive et durable	Supply chain responsable	Echanger avec les fournisseurs et les clients  	Faire signer la Charte Achats Responsables à l'ensemble de nos fournisseurs clés ⁽⁴⁾		
			Innover avec nos fournisseurs autour des valeurs du Groupe		
	Qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...)	 	Optimiser la satisfaction des locataires 		
			Innover avec nos clients 		
	Intégration dans la ville durable	Agir pour une ville durable  	S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires		
			Co-construire avec nos parties prenantes un espace urbain cohérent et collaboratif 		
			Promouvoir les droits de l'Homme et l'égalité des chances 		

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

PÉRIMÈTRE	ECHÉANCE	RÉALISATIONS 2021	AVANCEMENT	RENOI
Bureaux France	2025	• 0,22 m³/m² en 2021 -47% par rapport à 2008	◆ ◆ ◆	3.3.2.4
Bureaux Italie (Contrôle opérationnel)	2025	• 0,89 m³/m² en 2021 -1% par rapport à 2015 (hausse de la consommation cette année)	◆ ◆ ◆	
Résidentiel Allemagne*	2025	• 1,24 m³/m² en 2021 -5% par rapport à 2016	◆ ◆ ◆	
Hôtels Europe	2025	• 1,09 m³/m² en 2021 -52,6% par rapport à 2008	◆ ◆ ◆	
Groupe	2030	• 65% des immeubles en gestion directe bénéficient d'un reporting déchets (6 kg/m²/an en 2021, vs 7,2 kg en 2020)	◆ ◆	3.3.2.5
Groupe	Permanent	• 97% des actifs sont équipés de systèmes de collecte sélective de déchet	◆ ◆	
Groupe	Permanent	• 100% des sites font l'objet d'un suivi et de contrôles • Réalisation de différents audits de résilience pour appréhender les différents impacts du changement climatique sur notre patrimoine	◆ ◆ ◆	3.3.3
Immeubles en gestion directe et Corporate	Permanent	• Air Quality Challenge en 2020 pour identifier et tester des solutions innovantes en matière de qualité de l'air intérieur ; POC en 2021:2022 pour expérimentation de la solution Octopus Lab sur 3 immeubles situés en région parisienne. Programme Care certifié par Bureau Veritas garantissant le respect d'un protocole sanitaire au sein des immeubles sous gestion directe.	◆ ◆	3.3.3.3.3
Bureaux France	Permanent	• Mise en conformité dans le cadre de chaque opération de restructuration. 83% (en valeur PdG) des bureaux sont accessibles à fin 2021	◆ ◆ ◆	3.4.1.5.2
Bureaux Italie	Permanent	• Mise en conformité dans le cadre de chaque opération de restructuration 100% (en valeur PdG) des bureaux directement gérés par Covivio en Italie sont accessibles à fin 2021	◆ ◆ ◆	
Groupe	2025	• Politique achats responsables lancée sur périmètre français dès 2010 et totalement remise à jour en 2018. Réalisation d'une cartographie européenne des risques liés aux achats fin 2020.	◆ ◆	3.4.2
Bureaux France	Permanent	• Participation à différents groupes de travail en lien avec nos fournisseurs : flexibilité énergétique, carbone, valeur immatérielle, etc. Réalisation du Air Quality Challenge en partenariat avec EDF et Impulse Partner en 2020, qui a donné lieu à des expérimentations en 2021.	◆ ◆ ◆	3.4.1.1
Groupe	Permanent	• Lancement d'un nouveau programme de mesure de la satisfaction des locataires bureaux à l'échelle européenne, les premiers résultats arriveront en 2022.	◆ ◆	3.4.3.1
Groupe	Permanent	• Développement de nouveaux concepts de services : Poursuite du développement de Wellio: livraisons de Wellio Gobelins à Paris et Wellio Dante à Milan. Application sur smartphone de Covivio Immobilien en Allemagne Lancement de l'application MonBuilding sur des immeubles multilocataires de bureaux .	◆ ◆	3.4.3.2
Groupe	Permanent	• Étude d'impacts socio-économiques sur l'ensemble des activités du Groupe en Europe 15 100 emplois soutenus en 2018.	◆ ◆ ◆	3.4.1.2.1
Groupe	Permanent	• Faire de nos opérations de véritables morceaux de ville intégrant les différents usages urbains : coworking, connectivité... : Symbiosis à Milan, Euratlantique à Bordeaux, Euromed à Marseille. Création d'un Comité des parties prenantes - premières réunions en 2021.	◆ ◆	3.4.1.3.1
Groupe	Permanent	• Adhésion aux principes et valeurs du Pacte Mondial de l'ONU : niveau GC Advanced depuis 2018. Création de la Fondation d'entreprise Covivio en 2020 fédérant l'ensemble des actions en faveur de l'égalité des chances et de la préservation de l'environnement.	◆ ◆ ◆	3.2.1.4

* Panel représentatif



Objectif lié à la Raison d'être de Covivio (voir Annexe)

FAMILLE DE RISQUE	RISQUE	ENGAGEMENT	OBJECTIFS	
Ville inclusive et durable	Intégration dans la ville durable	Faire de chaque site un levier de biodiversité 	Participer à l'intégration de la biodiversité en ville et mener des initiatives innovantes sur le sujet 	
		Détenir des actifs bénéficiant d'une bonne accessibilité  	Détenir des actifs accessibles aux transports en commun à moins de 10 minutes à pied à hauteur de 100%	
SOCIAL				
AXE 3 – ENRICHIR, PAR DES POLITIQUES INNOVANTES, LES COMPETENCES DES COLLABORATEURS, LEUR MOBILITE, LEUR DIVERSITE, LEUR CAPACITE D'ADAPTATION POUR REpondre AUX DIFFERENTES MUTATIONS				
Qualité du capital humain	Compétences / Attractivité / Diversité	Développer le capital humain   	Attirer, développer et retenir les talents	
			Promouvoir la diversité et l'égalité	
			Améliorer la qualité de vie au travail et concilier un équilibre vie professionnelle/vie personnelle	
		Mesurer le bien-être des équipes tous les deux ans 		
		Être exemplaire dans l'exercice de nos valeurs RSE 	Réduire les émissions de CO ₂ générées par nos salariés	
			Faire de chaque salarié un acteur du développement durable	
Impliquer les collaborateurs dans les engagements du Groupe 				
GOVERNANCE				
AXE 4 – GARANTIR UN CADRE ETHIQUE ET TRANSPARENT ASSURANT DES PRATIQUES EXEMPLAIRES A TOUS LES ECHELONS DE L'ENTREPRISE				
Gouvernance efficace et attentive à l'éthique	Fraude / Corruption / Ethique	Conduire une gouvernance performante  	Optimiser la performance du Conseil d'Administration	
			Rester leader en matière de transparence dans le reporting de nos activités	
			40% de femmes siégeant au Conseil d'Administration	
	Promouvoir les valeurs éthiques 	45% de membres indépendants siégeant au Conseil d'Administration		
		Diffuser et partager les bonnes pratiques éthiques/ anti-corruption avec l'ensemble des collaborateurs		
		Protection des données / Smart Building	Améliorer la connectivité des bâtiments 	Développer l'innovation et conduire des études prospectives dans une logique de création de valeur
Assurer un haut niveau de connectivité au sein de nos immeubles 				
Réaliser des pilotes pour la mise en place d'outils de suivi des consommations à distance d'énergie (<i>smart metering</i>)				

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

PÉRIMÈTRE	ÉCHÉANCE	RÉALISATIONS 2021	AVANCEMENT	RENOI
Groupe	Permanent	- Réalisation d'une première cartographie européenne des impacts des activités du groupe sur la biodiversité. Plus de 75% des sites étudiés à plus de 1 km de zones d'intérêt. En 2021 : expérimentation du calcul de CES sur le site Majoria 260 000 m² de bureaux bénéficient du label BiodiverCity ou EcoJardin. Dès 2020, tous les nouveaux projets de développement disposent d'espaces verts (terrasses, patios, rooftops, agriculture urbaine)	◆ ◆ ◆	3.4.1.4
Groupe	2025	96,8% du patrimoine à moins de 5 minutes à pied des transports en commun, et 99,8% à moins de 10 minutes à pied des transport. Sur le parc Bureaux en Europe, 93,7% des actifs ont au moins un moyen de transport ferroviaire (métro ou RER) dans un rayon de 1 km et 85,8% dans un rayon de 500 m et se situent en moyenne à 171 mètres d'un moyen de transport en commun.	◆ ◆ ◆	3.4.15.1
		1 028 salariés (50% de femmes et 50% d'hommes) dont 92,5% en CDI. Partage des savoir-faire et connaissances à l'échelle du groupe et multiplication des projets transverses entre les trois entités européennes	◆ ◆ ◆	3.5.2.1
		Programme ex-aequo : sensibilisation des collaborateurs au sujet de l'égalité hommes/femmes, programme de mentoring bénéficiant à 36 françaises, italiennes et allemandes.	◆ ◆ ◆	3.5.2.5
		Accord Qualité de Vie au Travail en France, Accord Senior en 2020. Mise en place du télétravail dès 2018 – Généralisé depuis le début de la crise Covid	◆ ◆ ◆	3.5.3.1
		Enquête de satisfaction des collaborateurs réalisées en 2019 à l'échelle du Groupe	◆ ◆	3.5.2.4
Groupe	Permanent	Réalisation d'une première étude d'empreinte carbone corporate au niveau Groupe dès 2017. 2,74 teqCO₂/salarié avant la crise sanitaire. Non actualisée en 2020 et 2021 en raison de la situation sanitaire internationale et de ses impacts sur les déplacements et la vie au bureau.	◆ ◆	3.5.3.3.1
Groupe	Permanent	Nombreuses actions organisées en visio en 2020 : organisation de green meetings, semaine du développement durable.	◆ ◆	3.5.2.3.3
Groupe	Permanent	Implication de collaborateurs dans différentes actions : Palladio, Article.1, Passerelle... Dès 2021, les collaborateurs pourront consacrer chaque année une journée solidaire pour accompagner un projet sociétal identifié par la Fondation afin de démultiplier les engagements du Groupe.	◆ ◆	3.4.1.3.3
		Evaluation des membres du Conseil d'Administration annuellement et, de manière formalisée, tous les trois ans. 7 Administrateurs ont une compétence/expertise en RSE	◆ ◆ ◆	3.6.1.2
		Observation des meilleurs référentiels internationaux : EPRA, Afep-MEDEF, GRI, SASB... Forte reconnaissance des organismes de notation extra-financières (Notes encore en hausse en 2020)	◆ ◆ ◆	3.6.1.1
		40% de femmes au Conseil d'Administration depuis 2017	◆ ◆ ◆	3.6.1.2.1
Covivio		60% d'indépendants siégeant au Conseil d'Administration depuis 2017	◆ ◆ ◆	3.6.1.2.1
Groupe	Permanent	En 2019 : mise à jour et diffusion de la Charte Ethique à l'ensemble des collaborateurs du Groupe. 100% des collaborateurs formés à ces principes	◆ ◆ ◆	3.6.2.1
Groupe	Permanent	Etudes réalisées en partenariat avec les associations SBA, Orée, Alliance HQE-GBC, IFPEB... sur différents sujets : BIM, BOS, biodiversité, ACV, flexibilité énergétique, carbone...	◆ ◆	3.4.1.3
Groupe	Permanent	Riverside à Toulouse, premier immeuble labellisé R2S en France. Tous les sites Wellio sont labellisés R2S ou WiredScore. Wellio Dante premier immeuble labellisé Wiredscore en Italie	◆ ◆	3.6.3.1
Groupe	2022	Mise en place du système de Supervision PowerBat sur des bâtiments tertiaire core en gestion directe. En 2020 / 2021 : réalisation de 21 pilotes en France, 1 en Allemagne et 2 en Italie	◆ ◆	3.6.3.1

* Panel représentatif



Objectif lié à la Raison d'être de Covivio (voir Annexe)

3.3 Bâtiment durable

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 transformations écologiques et numériques, ou ne prennent pas suffisamment en compte les évolutions sociétales ou les besoins en matière de flexibilité et de services (3.3.1). Au-delà de ces enjeux qui ont un impact sur l'attractivité et la liquidité des immeubles, la cartographie des risques RSE réalisée en 2018 chez Covivio a fait ressortir l'importance d'une bonne maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications), à la fois en termes de charges locatives (réduction des consommations d'énergie, d'eau...) et de réduction de l'empreinte environnementale des actifs (3.3.2). Le troisième risque couvert par cette section concerne la dimension sûreté et sécurité environnementale, et notamment la conformité réglementaire vis-à-vis de l'amiante, la légionnelle, la pollution de sol, etc. (3.3.3).

Indicateurs clés de performance relatifs au bâtiment durable (au 31/12/2021)

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

99,3%

DE BUREAUX CORE
VERTS EN FRANCE

93,6%

DE BUREAUX CORE
VERTS EN ITALIE

100%

D'ACTIFS RÉSIDENTIELS ALLEMANDS
CERTIFIÉS SUR L'EXPLOITATION

80,4%

D'HÔTELS VERTS
EN EUROPE

RISQUE « MAÎTRISE DES DÉPENSES D'EXPLOITATION »

280,4 kWh_{ep}/m²

INTENSITÉ ÉNERGIE
MOYENNE

19 kgeqCO₂/m²

INTENSITÉ CARBONE
MOYENNE

100%

DES BUREAUX BÉNÉFICIENT
D'UNE COLLECTE SÉLECTIVE

RISQUE « SÛRETÉ / SÉCURITÉ ENVIRONNEMENTALE / CONFORMITÉ RÉGLEMENTAIRE »

100%

DES ACTIFS TERTIAIRES BÉNÉFICIENT D'UN SUIVI
ET DE CONTRÔLES SANTÉ ET SÉCURITÉ

<2%

D'IMMEUBLES CONCERNÉS PAR
LA MONTÉE DES EAUX D'UN MÈTRE

Via la mise en œuvre de son pipeline de projets engagés (3.2.4) atteignant 2,3 Md€ à fin 2021 (1,8 Md€ en PdG), Covivio veille à faire évoluer son patrimoine dans une trajectoire compatible avec l'Accord de Paris sur le climat de 2015. Pour cela, Covivio s'est fixé des objectifs ambitieux et a mis en place des plans d'actions cohérents avec ses activités en Europe, en tenant compte des risques liés aux changements climatiques. Le risque climatique a d'ailleurs fait l'objet d'une attention particulière en 2019 avec la réalisation d'un reporting dédié, présenté ci-après suivant les

recommandations de la Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), et détaillé dans le Rapport Climat du Groupe. En 2020, différents travaux sont venus compléter cette réflexion et ont été approfondis en 2021, notamment pour dimensionner ces impacts sur le portefeuille, en termes quantitatifs et financiers, et pour anticiper les critères en cours de définition dans le cadre de la taxonomie européenne (3.3.4.1).

Alignement avec les recommandations de la TCFD

Gouvernance

La gouvernance et l'organisation de Covivio sont structurées de manière à aborder stratégiquement les enjeux climatiques. 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** 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 du développement durable et de changement climatique au sein du Conseil, appuyé particulièrement par une administratrice indépendante, Me Patricia Savin, avocate spécialiste du Droit de l'environnement et du Développement Durable, notamment dans les domaines des pollutions et nuisances, immobilier, énergies renouvelables, espèces protégées, eau, ICPE... (3.6.1.2). En 2021, une séquence de travail du séminaire stratégique du Conseil a été entièrement consacrée aux enjeux climatiques et à la mise à jour de la trajectoire carbone du Groupe. Par la suite, un pas supplémentaire a été franchi pour formaliser l'engagement du Conseil dans les sujets développement

durable, avec la création en juillet 2021 d'un Comité RSE et dont l'objet est d'assister le Conseil dans la conduite de ses travaux en matière de RSE afin de permettre à celui-ci d'aller encore plus loin dans l'analyse des enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux. Le climat occupe naturellement une place importante dans les sujets traités par le Comité RSE. Par ailleurs, une réunion du séminaire stratégique du Conseil a été entièrement consacrée aux enjeux climatiques et à la mise à jour de la trajectoire carbone du Groupe (3.3).

- le **Comité Exécutif** est en charge du déploiement de la stratégie du Groupe, pour mettre en œuvre les objectifs du Groupe en matière du climat. Les membres du Comité Exécutif disposent d'objectifs en lien avec ce plan d'actions, notamment dans leur rémunération variable. Le taux de certification du patrimoine est notamment inclus dans l'intéressement Long-Terme des mandataires à hauteur de 10% (chap. 6).
- 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 est également en lien avec le Comité Exécutif.

Stratégie

Risques liés au climat

Risques	Description des risques	Impact financier potentiel	Stratégie Covivio	Indicateurs suivis
Risques physiques	Extrêmes (moyen terme)			
	Phénomènes climatiques : ● Tempêtes ● Grêle ● Incendies ● Inondations ● Sécheresse	Destruction matérielle y compris destruction d'actifs Blocage de transport. Difficultés d'approvisionnement en eau et énergie	Construction : ● Perte d'actifs ● Coûts de réparation ou remplacement ● Retards de construction Exploitation : ● Perte d'actifs ● Perte de valeur ● Interruption d'activité	Adaptation progressive du patrimoine Études de résilience ciblées Choix de localisation Arbitrage Reporting sur les risques environnementaux Part des bâtiments certifiés ((HQE, BREEAM, LEED...))
	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 Consommation énergétique Émissions de CO ₂
	Chronique (long terme)			
Risques de transition	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
	Politique et juridique (moyen terme)			
	Taxation énergies fossiles/carbone	Mise en place de taxation carbone sur la construction, les bâtiments émetteurs ou les énergies fossiles	Construction : ● Augmentation des coûts Exploitation : ● Augmentation des coûts	Politique de construction bas carbone Calcul de l'impact CO ₂ des choix de matériaux Pourcentage de bâtiments verts
Risques de transition	Évolutions réglementaires	Risque de non-conformité	Exploitation : ● Risques judiciaires entraînant sanctions et surcoûts	Calcul de l'impact CO ₂ des actions d'efficacité énergétique Montant des pénalités
	Évolution du marché (long terme)			
	Obsolescence	Perte d'attractivité du patrimoine	Exploitation : ● Augmentation des coûts d'exploitation ● Baisse de la liquidité	Politique de restructuration Pourcentage de bâtiments verts
	Ralentissement économique	Baisse de pouvoir d'achat	Exploitation : ● Incapacité à payer les loyers	Politique de diversification Revenus par activité/ par pays...
Risques de transition	Demande de bâtiments responsables	Risque réputationnels	Exploitation : ● Perte d'attractivité des actifs	Certification des bâtiments Pourcentage de bâtiments verts

Gestion des risques

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'action 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, 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 (3.4.2.4).

Évaluer l'impact potentiel des risques liés au changement climatique

Depuis 2020, Covivio a mandaté MSCI pour la réalisation d'une étude MSCI Real Estate Climate Value-at-Risk® sur son portefeuille Bureaux en Europe. Cet outil a été construit pour calculer l'impact financier des risques climatiques physiques et de transition, en s'appuyant sur une série de modèles scientifiques reconnus. La Climate Value-at-Risk® représente les coûts actualisés à horizon 2100. Elle est exprimée en pourcentage de la valeur de l'actif ou du portefeuille.

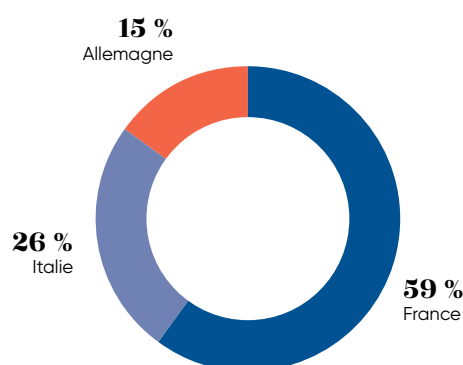
Pour cette étude de financiarisation des coûts liés au changement climatique sur la valeur des actifs, Covivio a décidé de poursuivre cette analyse sur son portefeuille de bureaux Core en Allemagne, France et Italie, soit 179 actifs. MSCI a utilisé les données spécifiques des actifs de Covivio : localisation, surface, typologie des bâtiments, consommations énergétiques et émissions de CO2.

Pour chaque actif, le modèle analyse les principaux risques physiques (inondations côtières et fluviales, froid extrême, chaleur extrême, cyclones, feux de forêt) et le coût lié aux risques de transition. L'étude confirme que très peu d'actifs de Covivio sont exposés à des risques physiques significatifs, de sorte que l'enjeu à l'échelle du portefeuille se situe davantage au niveau des risques

de transition. À horizon 2100, les risques physiques pèsent à hauteur de 0,04% de la valeur des actifs analysés et les principaux risques identifiés sont la chaleur extrême et les inondations fluviales. La quasi-totalité du risque financier repose ainsi sur les risques de transition (inhérents à la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre et prenant en compte les évolutions attendues en termes de démographie, de mix énergétique et de coût du carbone), à hauteur de 2,69% de la valeur, en raison des efforts à réaliser pour s'aligner à une trajectoire 1,5°C et 2,2% pour s'aligner à une trajectoire 2°C. En l'état, les émissions de carbone du portefeuille correspondent à un potentiel de réchauffement de 2,5°C à horizon 2100. L'alignement à une trajectoire 1,5° représente un effort de réduction annuelle des émissions de 4,7% par an sur les 15 prochaines années (3,1% pour une trajectoire 2°C).

La Climate Value-at-Risk® à horizon 2100 est donc de -2,73% sur la base des valeurs des 179 actifs analysés (représentant plus de 7Md€ de patrimoine en PdG, soit 9,8Mds en 100%). Une étude est en cours de réalisation pour étendre l'analyse à l'ensemble des activités du Groupe.

Allocation par pays des bureaux de Covivio (juin 2021)

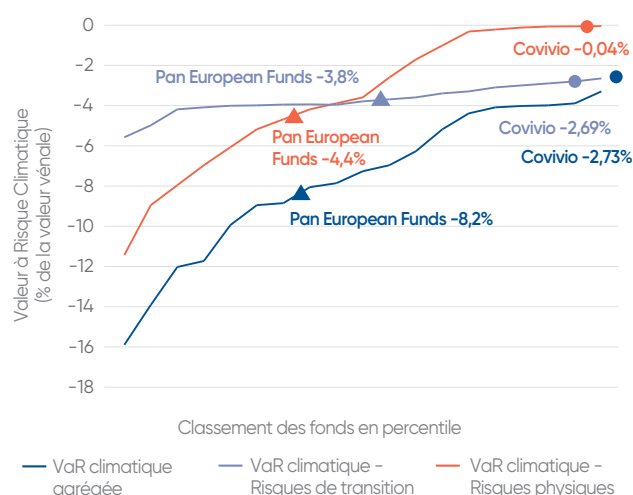


Indicateurs et objectifs

Les différents objectifs RSE de Covivio sont présentés dans le plan d'actions RSE (3.2.6). 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 (3.3.2.2) : 280kWh/m² au 31/12/2021, soit -13,6% par rapport à 2019 - Objectif -20% d'ici 2030 (vs 2019)
- Émissions de gaz à effet de serre générées par l'activité (3.3.2.2) : 56kgCO2/m² au 31/12/2021, soit -26% par rapport à 2010 - Objectif -40% d'ici 2030 (vs 2010)
- Certification du portefeuille européen (3.3.1.3) : 90,7% d'immeubles verts au 31/12/2021 - Objectif 100% d'ici 2025

Décomposition de la valeur à risque climatique MSCI de Covivio Bureaux et de fonds immobiliers pan-européens



Structurants pour l'activité du Groupe, les travaux conduits pour l'élaboration de la trajectoire carbone 2030, mise à jour en 2021, ainsi que les objectifs qui en découlent sont présentés ci-après.

Les labels et certifications obtenus par Covivio représentent des opportunités de moyen terme, en rendant les actifs de Covivio plus compétitifs et attractifs dans un marché confronté au changement climatique et à une forte évolution de la demande. Ils anticipent le sujet de la taxonomie (définition des actifs « verts », éligibles à des mécanismes de finance durable) en offrant transparence et comparabilité sur des critères partagés au plan international par la profession et par le secteur de l'ISR (Investissement socialement responsable).

Empreinte Carbone de l'activité

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 scénarii du GIEC) et atteindre une contribution « zéro émission nette » dès 2030.

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. 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 dès les premières semaines de 2022, validant leur alignement avec une trajectoire 1,5°C (scopes 1 et 2).

Deux scénarii prospectifs à 2030 ont été construits, afin de prendre en compte les changements susceptibles d'influencer la performance carbone de Covivio, qu'ils soient internes ou externes, en réalisant une modélisation en 7 macro-lots, à savoir : voiries et réseaux divers ; infrastructure ; superstructure ; enveloppe ; second-œuvre et finitions ; équipements ; production locale d'énergie. Une démarche novatrice de modélisation de l'intensité carbone a été retenue de façon à suivre la performance carbone du groupe en la rapportant à un 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 scénarii 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 s'adapter au mieux aux spécificités du Groupe. Ils s'appuient sur le patrimoine actuel de Covivio en Europe et des projections de ce patrimoine à horizon 2030. La mise à jour de cette année a permis d'intégrer les nouvelles orientations du Groupe, notamment suite à l'acquisition de bureaux en Allemagne en 2020.

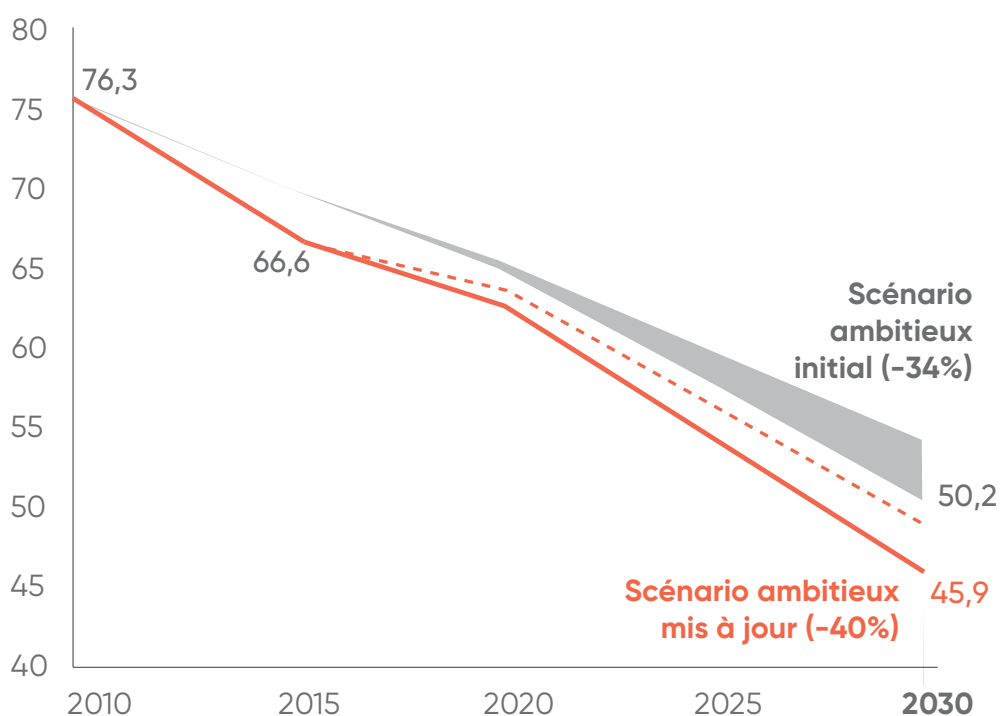
En s'impliquant dans des initiatives telles que l'Alliance HQE-GBC, l'association BBKA, SEKOYA ou le Hub des Prescripteurs bas carbone (cf. 3.2.1.4), Covivio dispose d'une expertise forte sur le sujet, lui permettant de conforter sa vision à 10 ans. Les outils internes en matière de carbone, développés dès 2018/2019, permettront d'éclairer et d'orienter les décisions depuis la conception jusqu'à l'exploitation des immeubles. Le premier, dit « ACV Express », porte sur la construction et la rénovation ; il permet d'estimer les performances carbone en amont d'un projet et de réaliser des sensibilités aux impacts du choix des matériaux ou de la forme du bâtiment. Le second concerne la phase exploitation des immeubles (travaux d'entretien ou de remise en état ayant un impact sur l'empreinte carbone de l'entreprise) afin de mesurer l'amélioration des performances carbone sur le portefeuille en exploitation.

La mise à jour de la trajectoire carbone de Covivio a ainsi mené à la définition des objectifs suivants :

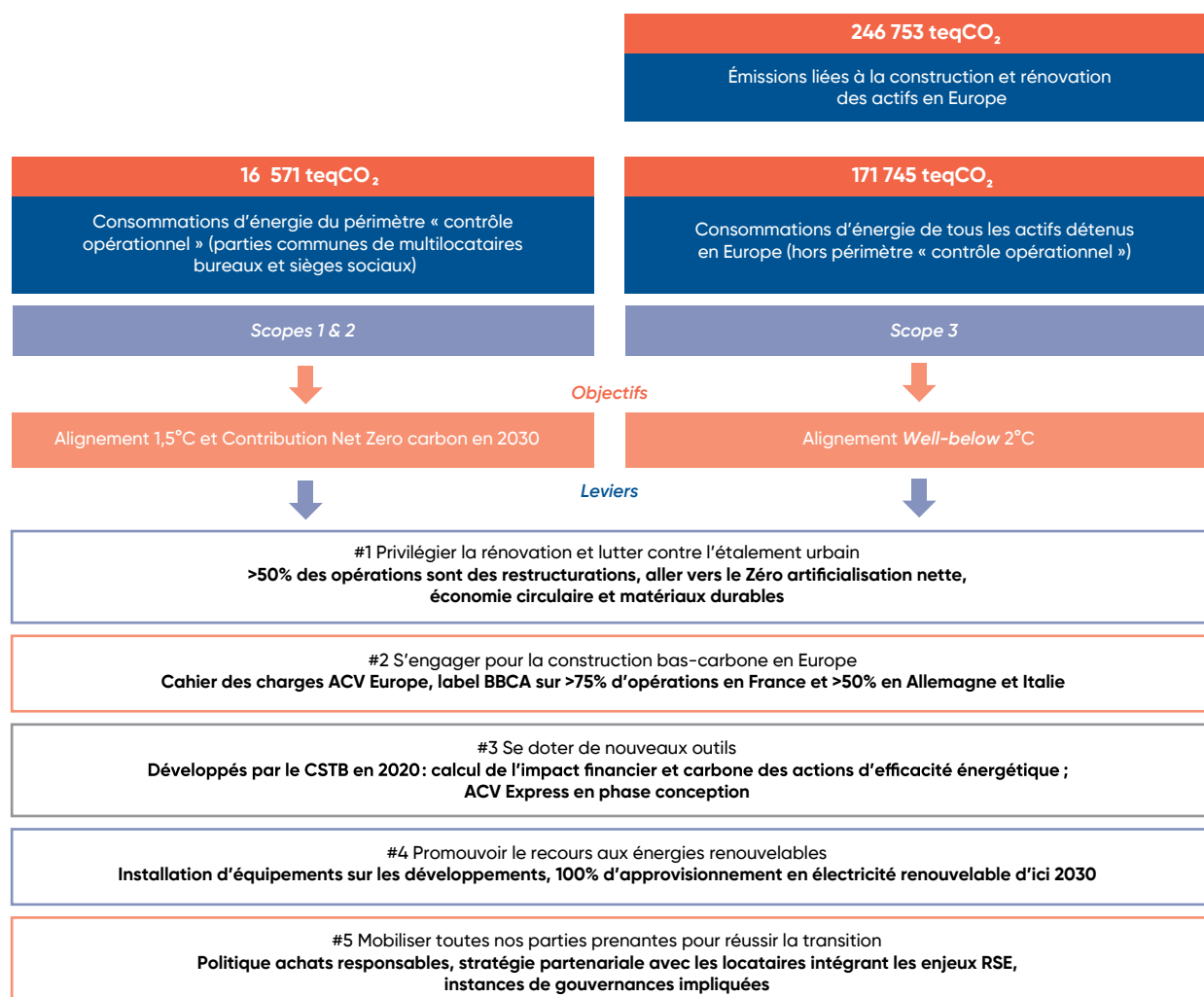
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% entre 2010 et 2030 (Scopes 1, 2 et 3) en intensité carbone
- Avoir une contribution « Net Zero Carbon » dès 2030 et aligner ses activités sous gestion directe sur une trajectoire 1,5°C, soit une réduction des émissions absolues de 63% entre 2015 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) sur le scope 3 (construction, rénovation, exploitation des surfaces privatives des immeubles multilocataires, bureaux monolocataires, résidentiel et hôtels)

Trajectoire 2030 du poids carbone moyen d'un m² (construction + restructuration + exploitation)

(Synthèse des différentes activités de Covivio en Europe, en intensité carbone kgCO₂/m²/an)



Décomposition de l'empreinte carbone du Groupe en 2021 et leviers de mise en œuvre de la stratégie carbone



*Postes retenus pour l'élaboration de la trajectoire car matériels pour nos activités. Les postes non retenus ont été calculés et représentent moins de 15% des émissions totales du Groupe. Les émissions liées à l'empreinte carbone « corporate » fait l'objet d'une section en 3.5.3.

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

3.3.1 Obsolescence des actifs/Valeur verte/Produits anticipant les évolutions sociétales

La lutte contre l'obsolescence du portefeuille de Covivio est menée avec un haut niveau d'ambition concernant la conception et la gestion des immeubles. Pour cela, Covivio développe des immeubles bénéficiant d'une très bonne accessibilité et répondant à des exigences élevées 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. Éco-conçus puis éco-gérés, les immeubles développés ou rénovés par Covivio apportent des solutions sur mesure adaptées à chaque acteur, tout en veillant à la meilleure intégration possible du bâtiment dans son milieu.

Identifié comme risque inhérent majeur dans le cadre de la cartographie des risques RSE (3.2.4.2), le sujet « Obsolescence des actifs / Valeur verte / Produits anticipant les évolutions sociétales » recouvre un ensemble d'enjeux qui sont au cœur des préoccupations de l'entreprise et de sa politique patrimoniale. En cas de défaut de maîtrise, les retombées négatives pourraient être nombreuses : détention d'actifs à faible potentiel de création de valeur ; perte d'attractivité du patrimoine ou surcoût de travaux en cas de défaut de maintenance et d'entretien ; désavantage concurrentiel lié à l'absence de certification ou à une localisation peu attractive, etc. Afin de faire face à ces risques potentiels et d'en anticiper au mieux les impacts, Covivio 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, des besoins de celui-ci et du marché (3.2.3.1). En contrôlant l'ensemble de la chaîne de création de valeur, Covivio s'assure de l'adéquation entre la qualité de ses immeubles et les attentes de ses clients et du marché. Enfin, Covivio optimise la valorisation de ses actifs et la notoriété de l'entreprise locataire, tout en participant à l'avènement de l'économie circulaire, bas carbone et intégrant les enjeux de résilience (3.3.3.1), afin de mieux prévenir et adapter son patrimoine aux changements climatiques.

3.3.1.1 Coinventer un nouvel immobilier tertiaire et résidentiel

Dans plusieurs programmes développés par Covivio, l'accent est mis sur la mixité des fonctions : bureaux, espaces de coworking, résidentiel, commerces de pied d'immeubles, hôtellerie, ou encore coliving. Cette nouvelle tendance de marché se reflète dans plusieurs opérations de Covivio : N2 Batignolles à Paris, Symbiosis à Milan, ou encore Alexanderplatz à Berlin. Ces programmes sont conçus dans une logique de coopération avec les parties prenantes et contribuent à renforcer l'attractivité et le rayonnement des quartiers dans lesquels ils sont implantés.

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 proworking 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. L'étude mandatée en 2020, « Flexibility First ! »⁽¹⁾ par Covivio auprès d'Opinion Way 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. Cette approche propre à Covivio est illustrée par différents exemples, comme l'immeuble Gobelins, à Paris 5e, actif de 4 500 m² restructuré après le départ d'Orange, et entièrement exploité par Wellio. Son occupant unique bénéficie d'un contrat de prestations de services de 58 mois et d'espaces conçus lors d'ateliers dédiés, lors desquels ses équipes et son management ont pu exprimer la culture d'entreprise et les besoins spécifiques essentiels à leur activité (espaces, design, services...). Cette opération a reçu le Grand Prix SIMI 2021, catégorie « Immeuble Rénové ou Réaménagement particulièrement innovant ».

Par ailleurs, 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. Covivio gère ainsi à Berlin environ 250 chambres sous la marque « Covivio to Share ».

Le Stream Building, conjuguer les savoir-faire de Covivio

Lauréat de « Réinventer Paris », ce futur immeuble de 16 000 m² sur la ZAC Clichy-Batignolles (Paris 17e) est conçu par PCA-Stream, son architecte, comme un ensemble mixte tant au niveau des modes de travail que des services proposés aux occupants et riverains. Ce bâtiment très modulable sera capable de s'adapter avec aisance et rapidité aux besoins futurs des occupants. Une surface de 9 500 m², dont 4 500 m² de bureaux, un hôtel de 109 chambres et un espace événementiel de 5 600 m², sans oublier le potager de 1 200 m² et 500 m² de panneaux photovoltaïques en toiture. Construit à moitié en structure mixte avec charpente bois et plancher béton et pour l'autre moitié en panneaux de bois massif, le projet présente des qualités environnementales exemplaires : certifié HQE Exceptionnel, BREEAM Excellent et labellisé BBCA et E+C-.

(1) <https://www.covivio.eu/fr/wp-content/uploads/sites/2/2020/11/Kit-presse-sondage.pdf>

3.3.1.2 Renforcer la satisfaction des clients

Proximité et relation client 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'action sont déployés à la suite de ces enquêtes, garantissant ainsi aux clients une écoute attentive et une prise en compte rapide de l'évolution de leurs besoins. L'offre de services met ainsi l'accent sur un parcours simple et fluide ainsi que des espaces flexibles et personnalisés, pour une expérience sans cesse renouvelée tout au

long de la journée. Chacun des immeubles de bureau loués est ainsi pensé spécifiquement pour le bien-être de ses occupants,

Les enquêtes ont notamment été réalisées pour mesurer le niveau de satisfaction sur les thématiques suivantes : les services dans les immeubles ; la relation client ; la réactivité et la pertinence des solutions apportées ou encore les adaptations mises en œuvre dans le cadre de la crise sanitaire depuis 2020.

Ces enquêtes ont mis en avant des retours très positifs des clients (3.4.3.1).

Silex² récompensé aux « Trophées du Cadre de vie »

L'immeuble Silex² issu de la rénovation/extension de la tour anciennement occupée par EDF à Lyon Part-Dieu, a été lauréat des « Trophées du Cadre de vie » 2021 du festival national FimbACTE. Chaque année, le festival national FimbACTE organise ces récompenses réunissant les acteurs engagés, précurseurs et créatifs qui répondent aux attentes des usagers et/ou professionnels de l'immobilier. Lors de cette édition 2021, le programme Silex², porté par Covivio, a été désigné lauréat dans la catégorie « Projet, section Rénovation ».

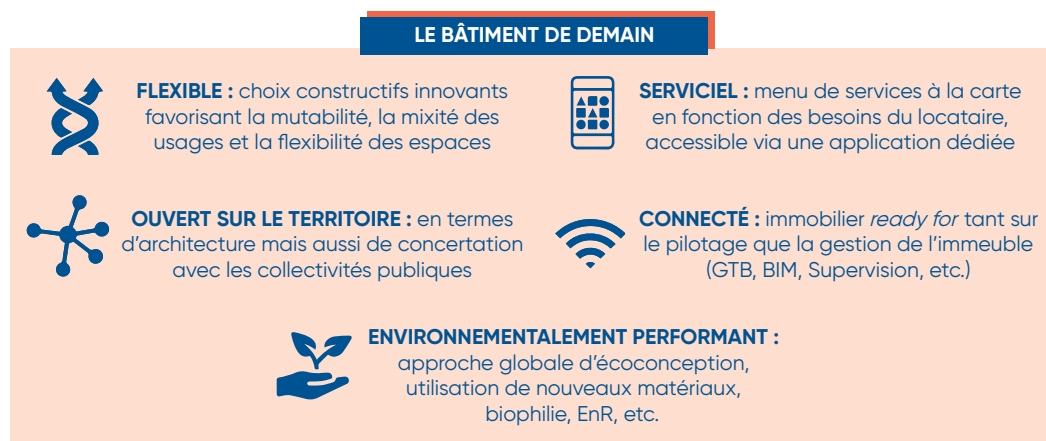
Livré mi-2021, cet immeuble exemplaire opéré par Covivio et ACM Vie (Assurances du Crédit Mutuel) a également reçu le Grand Prix SIMI 2021 « Tour de Bureau », sur la base des critères suivants : Adaptation de l'immobilier aux besoins des utilisateurs : cahier des charges, délais, budget, performances de l'immeuble / Démarche environnementale : consommations énergétiques, certifications / Capacité de reconversion éventuelle et résilience de l'immeuble / Qualité architecturale / Innovation(s) technologique(s) / Intégration de l'immeuble dans son environnement.

3.3.1.3 Dépasser les standards de construction

Un certain nombre de locataires grands comptes estime que la performance énergétique et environnementale est devenue un prérequis, susceptible d'influencer leurs choix d'implantation. De plus, 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 (3.3.1.4), ainsi qu'à des solutions innovantes qui dépassent les obligations légales et anticipent l'évolution des réglementations.

Pour Covivio, le bâtiment de demain est à la fois durable et intelligent, et doit répondre simultanément à cinq caractéristiques.



Ces caractéristiques ont été définies en 2017 par un groupe de travail interne dédié, composé de représentants des Directions Technique, Innovation, Développement Durable, Asset et Property Management. Une grille retenant les critères d'innovation constitutifs du bâtiment de demain a été créée. Chaque projet de rénovation ou de développement est confronté à ce référentiel en Comité d'Investissement, afin de s'assurer du respect des standards stratégiques indispensables définis par Covivio, et d'y intégrer, lorsque c'est pertinent, des caractéristiques supplémentaires de durabilité.

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 d'un chantier de travaux au moyen d'une relation partenariale forte et de procédures détaillées. Pour tous les projets certifiés : 4 documents clés qualifient les performances techniques et environnementales : notice environnementale, système de management de l'opération, évaluation de la qualité environnementale du bâtiment (HQE ou BREEAM), charte chantier à faibles nuisances. Cette dernière engage tous les acteurs du chantier et détaille les principes environnementaux à suivre ainsi que des objectifs précis adaptés selon les projets. Elle établit une liste de préconisations sur les sujets suivants (à minima) : déchets, acoustique, consommation des ressources, communication avec les riverains, matériaux, communication, aspects sociaux (confort, sécurité, bien-être). La charte explicite les rôles de chacun et fixe des objectifs précis : par exemple, viser 85% de valorisation des déchets de chantier, limiter le niveau sonore maximal sur le chantier à 80 dB(A), utiliser 80% de bois certifié PEFC ou FSC, etc.

S'engager pour le bien-être des clients

Les habitants de l'hémisphère nord passent plus de 80% de leur temps dans un environnement intérieur (ADEME). 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, Covivio cherche à optimiser le confort et le bien-être des utilisateurs de ses bâtiments. Conformément aux objectifs fixés dans le cadre de la Raison d'être de Covivio, tous les nouveaux projets de développement bureaux visent depuis 2020 une labellisation en matière de bien-être.

Liste des projets certifiés ou en cours de certification :

- WELL : 6 projets à Montrouge - Flow (23 500 m²) et à Milan : Unione (4 500 m²), Corso Italia (11 800 m²), Symbiosis G+H (37 550 m²), The Sign D (13 200 m²) ainsi que Symbiosis D (18 400 m²), qui bénéficie également du rating WELL Health & Safety;
- Osmoz : Paris Jean Goujon (8 500 m²), Paris Madrid (5 800 m²) et St-Ouen So Pop (32 000 m²)
- Fitwel : Art&Co (13 600 m²) et CB21 (68 000 m²).

Au total, à fin 2021, 16% (en valeur PdG) des actifs tertiaires du Groupe sont concernés par une telle certification et 43% du pipeline de développement.

Ces labels permettent de mesurer et d'améliorer la prise en compte de l'humain lors de la construction (WELL, OsmoZ) et la gestion (Fitwel) d'un bâtiment.

Au-delà des certifications des bâtiments et/ou de leur exploitation, la crise sanitaire internationale liée au Coronavirus a conduit Covivio à renforcer les pratiques de prévention et d'hygiène dans ses immeubles de Bureaux en gestion directe (multi-locataires). La certification développée avec Bureau Veritas, dans le cadre du programme CARE de Covivio, inclut la rédaction d'un protocole sanitaire strict et la réalisation d'audits pour en assurer le bon déploiement sur site. Elle prend également en compte la formation des équipes opérationnelles. Le protocole sanitaire est partagé avec les locataires des sites ainsi que tous les prestataires amenés à intervenir sur les immeubles.

Accélérer la transition vers l'économie circulaire

La conception et la gestion des immeubles de Covivio intègre les enjeux relatifs à l'économie circulaire comme autant d'éléments de mise en œuvre cohérente de sa politique RSE. Cette démarche a pour objectif de parvenir à découpler la croissance économique de l'épuisement des ressources naturelles par la création de produits, services, modèles d'affaires et politiques publiques innovants. Selon l'Institut de l'économie circulaire, il s'agit notamment de « rallonger les flux de matière (réemploi, recyclage) et de produits (écoconception sans obsolescence programmée) tout au long de la vie d'un produit ou d'un service ».

Des actions de sensibilisation sont menées auprès des équipes, de façon à intégrer les enjeux de l'économie circulaire dans les activités et dans le fonctionnement quotidien de l'entreprise. Le recours à des matériaux durables et plus facilement recyclables est aujourd'hui répandu dans les pratiques du Groupe, en phase avec les certifications environnementales visées. 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 systématique pour l'isolation des façades et des toitures des logements. L'ensemble de ces enjeux est également couvert par les cibles des certifications visées par Covivio dans le cadre des projets de développement, à l'instar de la cible 3 du référentiel HQE, « Chantier à faible impact environnemental », portant sur l'optimisation de la gestion des déchets, la limitation des nuisances et pollutions sur le chantier, ou encore la limitation des consommations de ressources sur chantier.

Par exemple, dans le cadre du projet So Pop à Saint-Ouen, site libéré par Citroën, Covivio a organisé la démolition de cet immeuble de 20 000 m² en recourant à la blockchain pour la contractualisation du marché de travaux permettant ainsi de fiabiliser les échanges, avant de lancer la construction de plus de 30 000 m² de bureaux. Par ailleurs, un audit précis de l'ensemble des équipements susceptibles d'être réutilisés ou recyclés a été effectué en amont du curage. Ceux-ci ont été portés/mis en vente sur une plateforme en ligne dédiée (Cycle Up), de façon à leur donner une deuxième vie. Cette solution permet d'éviter de jeter des équipements encore en bon état, et de favoriser l'emploi et des structures locales (associations, startup, collectivités). Dans la phase de construction, il est prévu que 3 000 m² de faux plancher proviennent de la filière de l'économie circulaire ; soit 10% du revêtement total.

Les chartes chantier à faibles nuisances rédigées par Covivio pour tous ses développements certifiés en France couvrent ces aspects. Des objectifs en la matière sont fixés afin de s'assurer que tous les intervenants sur le chantier respectent un haut niveau de performance environnementale. Par exemple, sur le projet IRO à Chatillon, l'objectif de valorisation des déchets de chantier a été fixé à 85%, dont 50% de valorisation matière. Un suivi précis des déchets par flux est également précisé dans ces chartes, rappelant également les bonnes pratiques à adopter.

En Italie, le partenariat avec Politecnico di Milano (3.4.1.3) a notamment donné lieu à la création d'une base de données rassemblant une large gamme de matériaux de construction durables. Disponible sur l'Intranet de l'Université, la base de données est mise à jour continuellement avec de nouveaux matériaux durables, portés ainsi à la connaissance des équipes techniques.

Par ailleurs, Covivio a notamment réalisé une étude "Cradle to Cradle" (C2C) (site pilote : Motel One Porte Dorée). Ce concept « du berceau au berceau » sous-tend l'idée qu'à l'avenir, les matières premières mobilisées pour la construction de nouveaux immeubles seront largement puisées auprès d'immeubles déconstruits. Cette étude a débouché sur l'élaboration d'un guide C2C, permettant de choisir des matériaux vertueux et sains, offrant une plus-value en faveur de la santé de l'occupant de l'immeuble. Pour continuer à progresser, Covivio participe à des travaux menés avec des associations (Orée, IFPEB...), avec des

fournisseurs et avec le monde universitaire. En 2019/2020, 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.

Optimiser la conduite des développements et l'exploitation grâce au BIM (Building Information Modeling)

La modélisation informatique du bâtiment permet de constituer et de faire vivre une base de données 3D, complète et cohérente, tout au long de la durée de vie d'un projet immobilier : conception, réalisation, exploitation, déconstruction. Le BIM améliore également la gestion opérationnelle de l'immeuble, en facilitant la conception des aménagements des espaces et l'accès aux installations (géolocalisation des équipements). Dans le cadre de l'économie circulaire, le BIM est aussi un outil qui permet d'organiser la traçabilité des matériaux et des équipements en vue de leur réemploi. Covivio possède d'ores et déjà des immeubles construits à l'aide du BIM et la plupart de ses récents projets de développement ont désormais recours à cette technologie.

À fin 2021, 100% (en surface) des opérations de développement neuf en France, en Allemagne et en Italie sont réalisées avec l'aide du BIM, soit 7 opérations pour plus de 180 000 m².

En 2020/2021, avec l'aide d'un consultant externe et en lien avec les différentes équipes techniques, asset et property management, un cahier des charges BIM/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 prochains projets en France, Allemagne et Italie. L'expérimentation d'une solution BOS sera engagée en 2022 sur l'immeuble Silex² afin de tester le cahier des charges ainsi que les fonctionnalités offertes par le BOS.

Stream Building remporte le BIM d'Argent 2021

L'ensemble mixte développé par Covivio et construit par Spie Batignolles s'est vu remettre le BIM d'Argent 2021 par les revues Le Moniteur et Les Cahiers Techniques du Bâtiment, dans la catégorie « Bâtiments neufs entre 5 000 et 30 000 m² ». Les contraintes liées à la complexité du site, notamment la proximité de deux lignes de métro et des équipements techniques, ont ainsi pu être anticipées grâce au BIM. La maquette numérique a aussi permis d'adapter les travaux et équipements dans une démarche collaborative avec tous les acteurs du projet. À la fin de la construction, la maquette BIM permettra de faciliter l'exploitation du site, notamment pour les opérations de maintenance, mais aussi en offrant la possibilité d'analyser l'occupation des espaces et d'adapter les besoins énergétiques du bâtiment.

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.

En 2020, Covivio a testé R2S-4Grids, label créé par l'association Smart Building Alliance (SBA) et porté par Certivea, dans le cadre de son immeuble de bureaux toulousain « 21 Marquette », le premier immeuble labellisé R2S (2018). R2S4Grids est un label en faveur du pilotage de l'énergie et de l'effacement énergétique. Covivio s'est donné pour objectif d'obtenir un de ces labels sur plusieurs de ses sites en développement ou rénovation : 2S sur So Pop ou Jean Goujon à Paris, Wiredscore sur Flow à Montrouge, et sur Alexanderplatz à Berlin, opération qui va également expérimenter le label SmartScore (Cf. encadré ci-après), ou Via Dante, premier immeuble labellisé WiredScore en Italie, et sur 100% de ses sites Wellio.

Expérimentation du label SmartScore dans le cadre du projet Alexanderplatz

Destiné aux immeubles intelligents ou "Smart buildings", SmartScore s'ajoute au label WiredScore pour exprimer la performance d'un immeuble en termes de transformation numérique et de plus-value pour les utilisateurs : efficacité opérationnelle, expérience utilisateur, pérennité, durabilité et respect de l'environnement.

70 immeubles situés dans 7 pays et appartenant à 44 propriétaires à travers le monde se sont déjà engagés dans la démarche de labellisation SmartScore. Parmi ces pionniers de l'immobilier figure Covivio pour son opération Alexanderplatz. Le label est encore en phase de mise au point.

(1) BOS : Building operating system

(2) Institut Français de la Performance Environnementale du Bâtiment

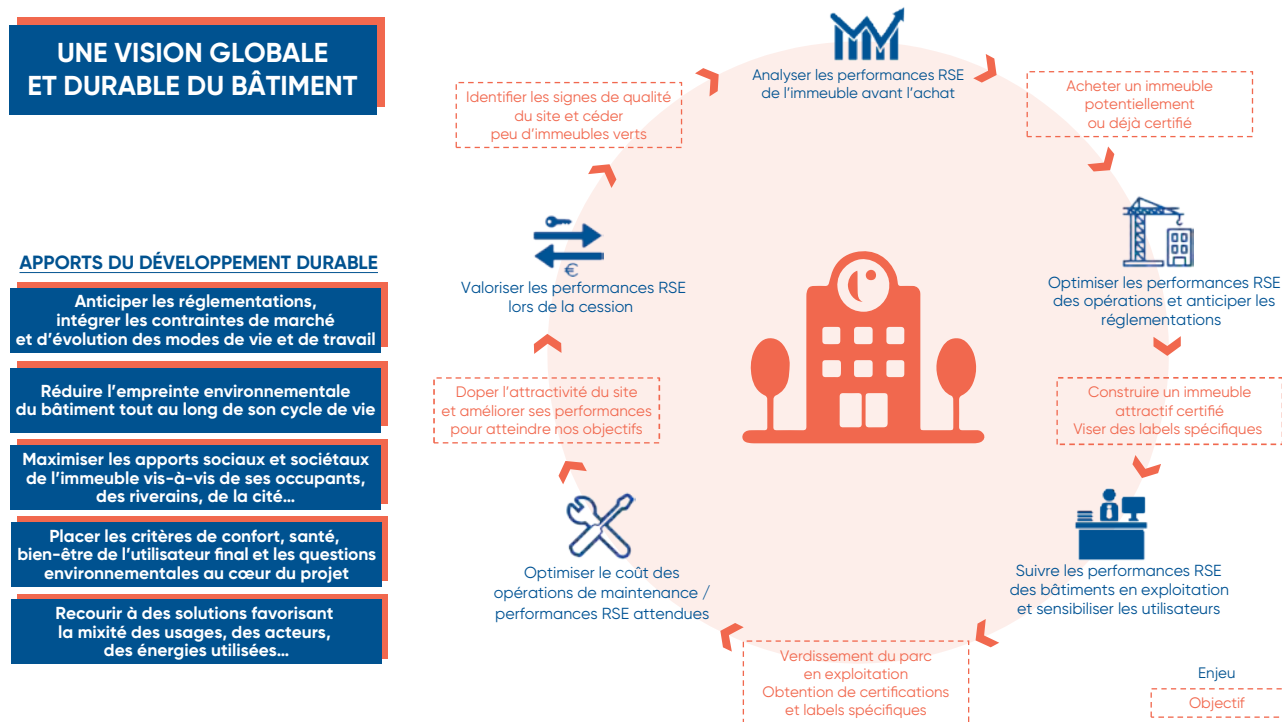
3.3.1.4 Vers 100% d'immeubles certifiés

Depuis son premier développement, qui concernait le Siège de Dassault Systèmes, livré en 2008, Covivio a fait le choix de caractériser les performances de ses nouveaux immeubles en recourant à des certifications globales, reconnues internationalement, comme HQE, BREEAM, ou LEED. De même, afin d'améliorer les performances de son parc déjà en exploitation, Covivio a recours aux certifications HQE Exploitation, BREEAM In-Use ou encore ISO 50 001 pour valoriser la qualité de son management de l'énergie. En outre, certains locataires recourent à des labels qui sont particulièrement adaptés à leur activité, notamment pour le secteur hôtelier.

Partenaire de la mise au point de certains labels, Covivio est également pionnier dans l'expérimentation de nouveaux

référentiels. Par exemple, le premier immeuble qui a été labellisé R2S est le « 21 Marquette », situé à Toulouse. Covivio fait partie des quelques acteurs qui ont expérimenté Level(s), lancé en 2017 par la Commission Européenne pour favoriser la construction durable et la transition vers l'économie circulaire. 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. À fin 2021, ce label est encore au stade expérimental.

Le recours à des certifications et labels répond pour Covivio à une double volonté de transparence et de comparabilité. Pour Covivio, ces marqueurs participent de sa vision globale et durable du bâtiment.



3.3.1.4.1 Certifications environnementales du parc au 31/12/2021

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...).

Covivio s'est fixé comme objectif de détenir 100% d'actifs Core verts d'ici fin 2025. À fin 2021, ce taux est de 90,7% (88,1% fin 2020). 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. Néanmoins, le cadre de la définition des produits verts est appelé à évoluer sous l'impulsion de la Taxonomie verte européenne (3.3.4.1).

En complément de ces certifications globales, de nouveaux labels consacrent la performance d'un immeuble au regard d'une problématique spécifique : énergie avec BBC rénovation,

Effinergie+, E+C- ; empreinte carbone avec BBCA (3.3.2.3) ; biodiversité avec BiodiverCity (3.4.1.4) ; connectivité avec R2S ou WiredScore (3.3.1.3) ; bien-être et santé avec Well, Fitwel ou OsmoZ, etc. Covivio est régulièrement pionnier dans l'expérimentation de ces labels, voire collabore à la rédaction de certains d'entre eux.

Évolution des taux de certification environnementale des différents portefeuilles

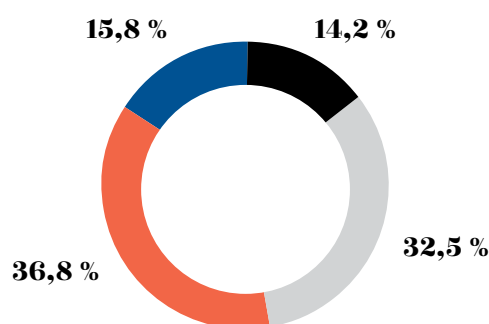
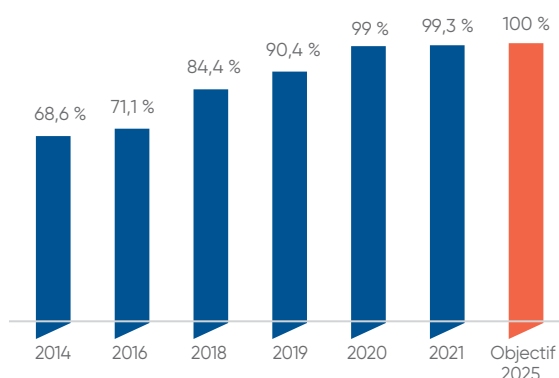
L'indicateur de certification environnementale est suivi dans le cadre du reporting RSE mensuel interne et joue un rôle structurant dans les politiques de développement, de travaux et d'arbitrage du patrimoine. Cet indicateur est également utilisé dans le calcul de la part variable de la rémunération des mandataires sociaux et managers concernés. Les pages suivantes en présentent l'évolution sur les différents portefeuilles du Groupe.

Bureaux

Part des immeubles certifiés et répartition par type de certification

(en valeur PdG)

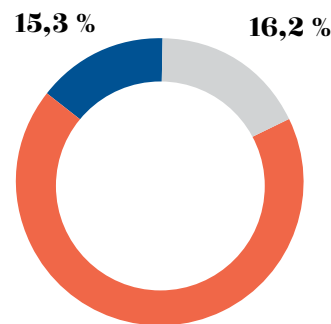
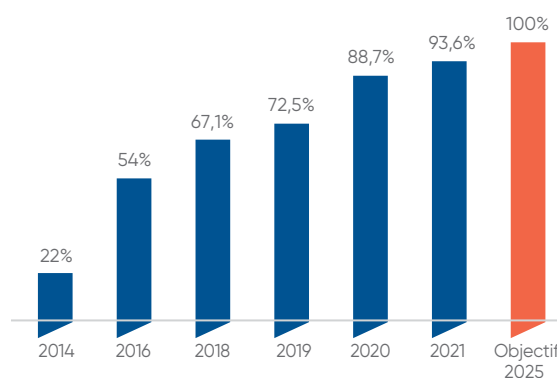
France



■ Bâti certifié (HQE ou BREEAM) et exploitation certifiée (HQE Exploitation, BREEAM In-Use, BRaVE)

■ Bâti non certifié et exploitation certifiée (BREEAM In-Use, HQE Exploitation, BRaVE)

Italie



■ Bâti certifié (HQE, LEED, ou BREEAM) et/ou labellisé (BBC, Effnergie+)

■ Part déjà expertisée d'opération en cours avec un objectif de certification sur le bâti

L'année 2021 a été l'occasion de progresser dans l'analyse des bureaux acquis en 2020 en Allemagne. Un programme de certification de l'exploitation (BREEAM In Use) est lancé sur 6 actifs tandis qu'un actif situé à Düsseldorf sera rénové en 2022. Le portefeuille atteint déjà un taux de verdissement de 34,2% en raison de la présence de deux actifs certifiés DGNB ou LEED sur leur bâti et de 3 projets de développement en cours visant une telle certification. Par ailleurs, la réglementation allemande évolue pour accélérer la transition durable du secteur. Un nouveau système incitatif réservera les subventions aux nouvelles constructions et rénovations majeures qui présentent des critères prédéfinis et permettent notamment d'atteindre un gain d'efficacité énergétique de 60% par rapport aux bâtiments de référence.

The Sign obtient le meilleur score LEED en Europe en 2021

The Sign est un projet de régénération urbaine d'une zone industrielle des années 50 en un quartier d'affaires innovant, nouveau complexe à usage mixte développé par Covivio, composé de trois immeubles de bureaux de 27 000 m² incluant une place publique et des espaces verts. Le premier des bâtiments abrite le nouveau siège social d'AON (9 600 m²). Il a obtenu la certification LEED Platine en septembre 2021 avec le score le plus élevé en Europe (90/100). Le projet combine des qualités d'occupation exemplaires et des systèmes de gestion efficiente : double réseau, récupération des eaux pluviales, toitures végétalisées, systèmes de réfrigération innovants, plafond rayonnant pour améliorer la qualité de l'air et le confort thermique, façades hautes performances en cellules triple vitrage. De plus, des plantes indigènes seront utilisées pour les espaces verts, ainsi que du bois provenant de forêts certifiées. L'ensemble du complexe est également labellisé BiodiverCity (le premier en Italie), grâce à de grands espaces verts traités de façon très qualitative, qui participent à la mise en valeur de corridors écologiques à Milan.

Résidentiel Allemagne

Covivio s'est engagé en 2018 en Allemagne dans une démarche de certification de la totalité de son portefeuille résidentiel selon le référentiel NF Habitat HQE™ qui permet de qualifier la performance environnementale du parc. Cette démarche consacre la mise en place d'un système de management évalué régulièrement et qui repose sur 4 engagements : Management responsable relatif à l'organisation du maître d'ouvrage ; Qualité de vie ; Respect de l'environnement ; Performance économique. La certification de la totalité du portefeuille a été atteinte en décembre 2019 à la suite de 481 visites sur sites et d'un audit de management qui a révélé une très bonne qualité du portefeuille et de sa gestion.

Le troisième audit de suivi du système de management durable qui s'est déroulé en 2021 a mis en avant la dynamique d'amélioration continue impulsée par Covivio depuis la première année de certification. Après avoir mis en œuvre les premières

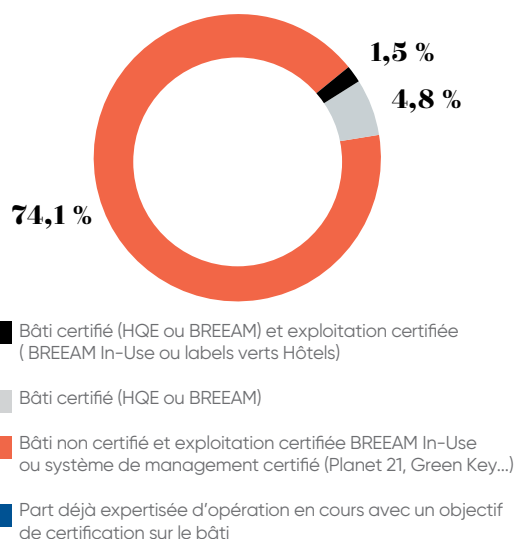
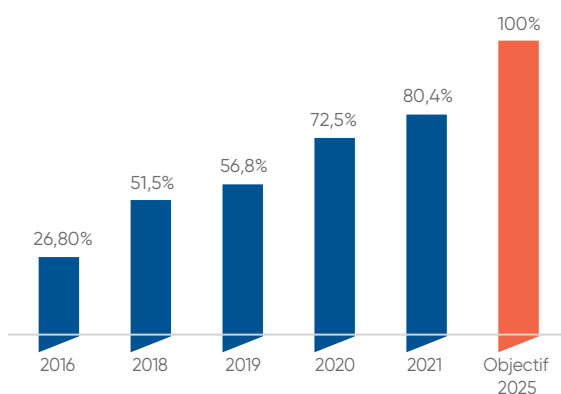
recommandations de Cerway en 2020 en modifiant notamment ses contrats cadres auprès de ses fournisseurs pour recourir à des produits plus durables, Covivio a présenté cette année son projet de comptage intelligent des consommations sur près de 5 000 logements du portefeuille ou encore l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques sur son parc.

Par ailleurs, Covivio expérimente la certification HQE Bâtiment Durable dans le cadre de l'opération de développement de Berlin Biesdorf. Bénéficiant d'une très bonne accessibilité aux transports en commun et d'une proximité avec de nombreux espaces verts, ce projet consiste au développement de 106 logements répartis sur quatre nouveaux immeubles en R+2/3 dans une zone résidentielle où Covivio est déjà propriétaire de huit bâtiments. Le projet vise un statut « Exceptionnel » et devrait être livré début 2022. Fort de cette première expérience, deux nouveaux projets de développements à Berlin seront certifiés HQE.

Hôtels en Europe

Part des immeubles certifiés et répartition par type de certification

(en valeur PdG)



La stratégie de certification du portefeuille hôtelier bénéficie de l'engagement environnemental des locataires, grands opérateurs développant leurs propres stratégies de Développement Durable. Certains recourent à des labels spécifiques au monde de l'hôtellerie (Green Key, 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. Par ailleurs, et sans que cela soit

pris en compte dans le calcul du taux de verdissement des actifs de Covivio, il est à noter que 26% des hôtels détenus bénéficient du statut Green Leader de TripAdvisor.

Les détails des différents projets de développement en cours de Covivio sont accessibles sur le site covivio.eu/fr à la rubrique Projets.

3.3.1.4.2 Profil des certifications environnementales obtenues et visées sur le parc tertiaire

Le tableau ci-après présente les différents niveaux de certification obtenus ou visés sur les projets développés par Covivio. Les principales certifications retenues pour la phase construction ou rénovation sont principalement HQE, LEED et BREEAM. Un actif italien a par ailleurs été certifié ITACA, niveau Good. Ces certifications couvrent de nombreux sujets liés à l'intégration de sujets environnementaux et sociaux dans les projets de développement.

En valeur Part du Groupe, **46,7%** des actifs tertiaires 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). En 2015, cette part s'élevait seulement à 18%.

Synthèse des certifications obtenues et visées sur les actifs ou projets tertiaires du Groupe

HQE	Niveau	Bon	Très Bon	Excellent	Exceptionnel	Total
Construction 527 997 m²	Nombre d'actifs	2	7	18	6	33
Exploitation 92 884 m²		-	0	2	-	2

BREEAM	Niveau	Pass	Good	Very Good	Excellent	Total
Construction 617 681 m²	Nombre d'actifs	3	8	15	8	34*
Exploitation 1 290 916 m²		26	57	17	2	102

* Dont 19 actifs également certifiés HQE pour leur bâti.

LEED	Niveau	CERTIFIED	SILVER	GOLD	PLATINUM	Total
Construction 281 543 m²	Nombre d'actifs	-	0	6	9	15

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 Silex² 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 tCO₂e en moins au total (2,5 kgCO₂e/m²/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 Silex² a émis 17 550 tCO₂e en moins au total (17 kgCO₂e/m²) 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 teqCO₂/an en moins par rapport à un immeuble de bureaux parisien moyen pour Gobelins et 30 teqCO₂/an en moins vis à vis d'immeubles rénovés au niveau RT2012 pour Silex².

3.3.2 Maîtrise des dépenses d'exploitation (énergie, déchets, certifications)

La cartographie des risques RSE réalisée par Covivio en 2018 a fait ressortir l'enjeu de maîtrise des dépenses d'exploitation comme significatif, notamment en raison des implications en termes de satisfaction client. Les dépenses visées portent en particulier sur l'énergie, l'eau, les déchets, ou encore les certifications de bâtiments en exploitation. Elles se croisent sur ces points avec des défis environnementaux plus larges qui concernent également la ville et les territoires.

Covivio étant à la fois propriétaire bailleur et souvent développeur de ses propres immeubles, les sujets touchant aux dépenses d'exploitation sont abordés dès l'origine du projet, puis à l'occasion des arbitrages réalisés durant la construction et, bien sûr, après la mise en gestion. L'obtention de certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED) sur 100% des projets de développement permet d'atteindre de hauts niveaux de performance, notamment en termes de consommations d'énergie et d'eau. Covivio fait également souvent le choix de compléter ces certifications par des labels spécifiques, notamment sur l'énergie avec effinergie+, E+C- ou encore ISO 50001 pour les bâtiments en exploitation. En outre, ces initiatives permettent de limiter les conséquences financières que pourrait avoir la mise en place d'une taxe carbone. Les coûts auxquels donne lieu l'obtention des certifications exploitation, via les honoraires de property et facility management et les frais de certification et d'audit (certificateur, accompagnement) sont largement amortis par la réduction des consommations, surtout au regard de l'augmentation actuelle du prix des énergies et de l'eau. Au-delà des performances énergie, carbone et eau, les certifications exploitation (HQE Exploitation, BREEAM In-Use) couvrent bien d'autres sujets : qualité de vie, environnement, management responsable... Dès 2010, Covivio a estimé que ces certifications constituent un outil pertinent pour suivre et faire progresser la performance RSE de son patrimoine. Le retour d'expérience est très positif, en termes de dynamique créée avec les preneurs et les fournisseurs, de reconnaissance auprès des analystes et du monde de la finance, et bien-sûr d'amélioration des performances environnementales des immeubles.

3.3.2.1 Améliorer la performance environnementale du portefeuille

L'amélioration de la performance environnementale du portefeuille vise à la fois à réduire l'empreinte énergie (3.3.2.2), carbone (3.3.2.3), eau (3.3.2.4), déchets (3.3.2.5), et également à accroître le confort et le bien-être des occupants, par le choix des matériaux, la qualité des espaces et de l'air dans les locaux, le soin apporté aux sujets comme la biophilie, les services...

Une politique de travaux volontariste

À l'occasion de travaux réalisés dans les immeubles (entretien, remplacement d'équipements, modernisation...), les solutions retenues contribuent à l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du portefeuille. Par exemple, sur le portefeuille de bureaux directement gérés par Covivio en Italie, les montants suivants ont été engagés pour mener des travaux de rénovation et de maintenance :

- Isolation thermique (murs et façades) : 126K€
- Fenêtres : 424K€
- GTB : 108K€
- Pompes à chaleur / CVC : 198K€
- Traitement de l'air : 577K€
- Panneaux photovoltaïques : 38K€
- LED : 107K€

Compte tenu du volume d'actifs résidentiels détenus en Allemagne, les programmes de rénovation énergétique des bâtiments sont étalés sur plusieurs années en ligne avec les objectifs de réduction des consommations énergétiques et d'émissions de gaz à effet de serre du Groupe. En 2021, le montant des rénovations améliorant la performance environnementale des actifs a atteint 12,7 M€. Concrètement, ce plan de travaux a donné lieu au remplacement d'équipements énergivores, à l'installation de fenêtres à double ou triple vitrage, ou encore à l'isolation de façades ou de toitures et bien sûr le passage au LED dans les parties communes. Dans la continuité des années précédentes, Covivio a changé 258 chaudières en 2021 sur son parc résidentiel allemand, permettant de réduire en moyenne de 15% la capacité des équipements installés grâce à une meilleure performance. 7 bâtiments ont été raccordés à un réseau de chaleur urbain et une station de production de chaleur et d'énergie a été construite, permettant d'approvisionner 25 bâtiments.

Des équipements d'économie d'eau sont aussi déployés systématiquement sur le parc résidentiel dès lors que le logement est rénové ou reloué.

3.3.2.2 Trajectoire énergie

Dès 2009, une étude de cartographie énergétique et environnementale du parc a été réalisée avec le CSTB. Basée sur une vingtaine d'indicateurs, cette étude a notamment permis la définition des objectifs pluriannuels de Covivio en termes de performances énergétique et carbone sur son portefeuille (3.2.6).

3.3.2.2.1 Principaux indicateurs à l'échelle du Groupe

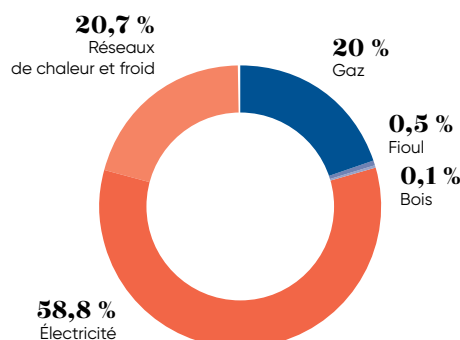
Périmètre de reporting : 2 560 887 m²

Consommation d'énergie finale : 422 250 295 kWh⁽¹⁾

dont part d'énergies renouvelables : 15%

Consommation d'énergie primaire : 718 190 859 kWh⁽¹⁾

Intensité énergétique du parc : 280,4 kWh/m²



3.3.2.2.2 Évolution de la consommation énergétique des différents portefeuilles

En France, le décret dit « tertiaire », publié en juillet 2019, dans la mouvance de la loi ELAN⁽²⁾ impose, pour tout immeuble, partie d'immeuble ou ensemble immobilier d'au moins 1 000 m² SDP (surface de plancher), une réduction des consommations d'énergie de 40% d'ici 2030, 50% d'ici 2040 et 60% d'ici 2050. Ce décret a été complété par les arrêtés « méthode » et « valeurs absolues » en 2020, définissant les seuils de consommation d'énergie finale (selon la typologie, zone géographique...), exprimés en valeur absolue (kWh/m²/an). Ces seuils pourront être visés alternativement à l'objectif de -40%. Covivio a anticipé ces mesures dans le cadre des échanges noués avec les locataires, notamment dans le cadre des Comités annexes environnementales. En outre, 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. Celui-ci verra notamment 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 menés en 2021 à ce sujet, couvrant 100% des clients bureaux en France.

Afin de continuer à réduire son empreinte énergétique, Covivio a commencé en 2019 à se doter d'une plateforme de supervision, PowerBat de Delta Dore. Elle permet de recueillir des données de consommation en temps réel. Leur analyse est effectuée avec l'aide d'un energy manager unique pour le portefeuille objet de la première phase de déploiement : les 19 immeubles gérés directement par les équipes property management de Covivio en France. En Italie, deux bâtiments du programme Symbiosis ont été équipés et cinq autres le seront en 2022. En Allemagne, une solution spécifique est à l'étude pour automatiser la remontée des consommations énergétiques, compte tenu de la réglementation particulière qui s'impose à présent pour le secteur résidentiel, conduisant à imposer au propriétaire de communiquer à chaque locataire les consommations énergétiques de son logement.

En France, deux premiers contrats de performance énergétique (CPE) ont été signés sur deux actifs emblématiques (Carré Saffren et CB21), qui contribuent à apporter des solutions innovantes et concrètes pour mobiliser la chaîne d'acteurs afin d'atteindre les objectifs pluriannuels que le Groupe s'est fixé.

À l'instar du quartier de La Défense, la Tour CB21 se renouvelle

Dans le cadre du projet CB21, les espaces intérieurs de la tour ont été entièrement repensés avec l'aide du cabinet Saguez. Le programme de travaux (2019-2021) a permis la rénovation du socle serviciel afin de faire bénéficier les occupants d'un service Premium et de jardins intérieurs totalement recréés. Ce renouveau passe en outre par l'obtention des labels WiredScore et Fitwel. La gestion de l'énergie occupe une place centrale : au-delà de la généralisation du recours aux LED, la modernisation des ascenseurs a permis d'installer un modèle à récupération d'énergie permettant un gain électrique de 30% et également de restituer l'énergie produite pour alimenter les parties communes. Enfin, la mise en œuvre du projet de supervision et le Contrat de Performance Énergétique ont contribué à la poursuite de la baisse des dépenses (par rapport à l'année de référence et après correction climatique : -26% en 2019 et -15% en 2020 puis une légère augmentation en 2021).

En Italie, Covivio a mandaté Politecnico di Milano pour conduire un audit énergétique poussé du portefeuille, s'appuyant sur des visites de sites et une revue des différents équipements énergétiques. Le rapport d'audit des 6 premiers actifs représentatifs sélectionnés a fait état de l'efficacité énergétique de chaque site et permis de faire ressortir des pistes d'amélioration, qui pourront ainsi être incluses aux plans de travaux. Au total, 54% du portefeuille core ont fait l'objet d'un audit énergétique et un energy manager interne est responsable de réduire et rationaliser les consommations d'énergie du portefeuille sous gestion directe.

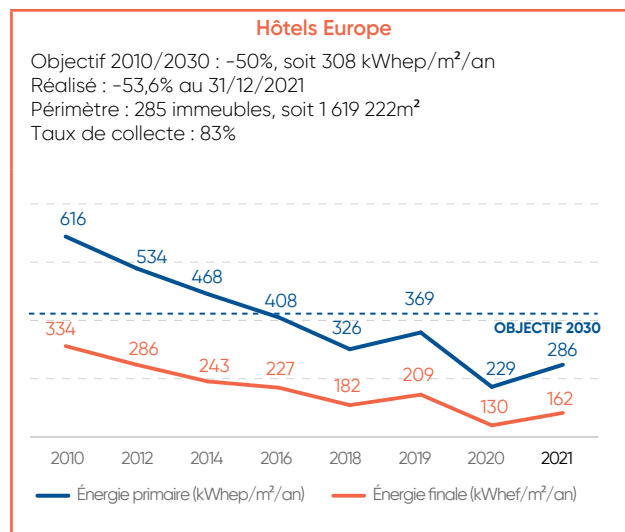
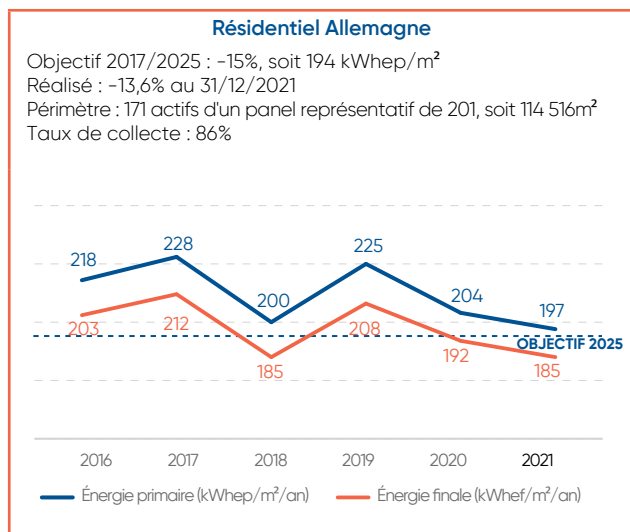
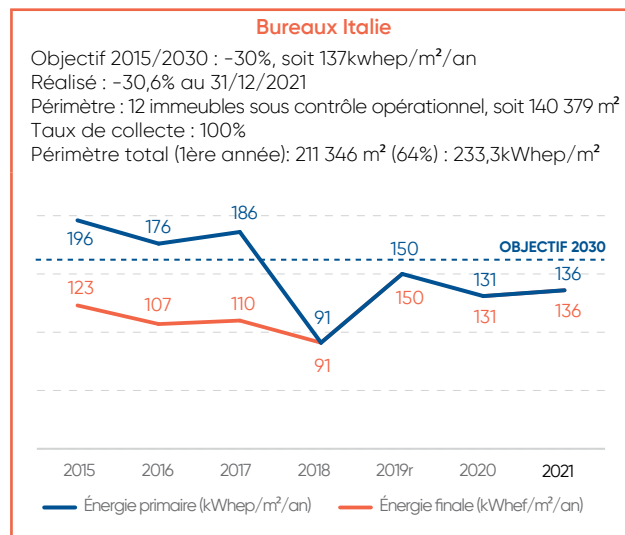
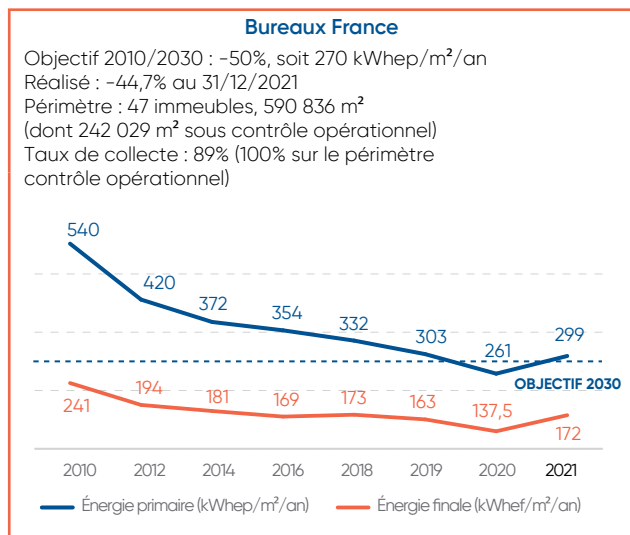
(1) En extrapolant les consommations aux surfaces du parc pour lesquelles les données n'ont pas pu être collectées et à la totalité du parc résidentiel allemand sur la base des consommations du panel représentatif (3.7.1.5), la consommation s'élèverait à 954 830 710 kWh⁽¹⁾ et 235,6 kWh/m²/an.

(2) La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN »

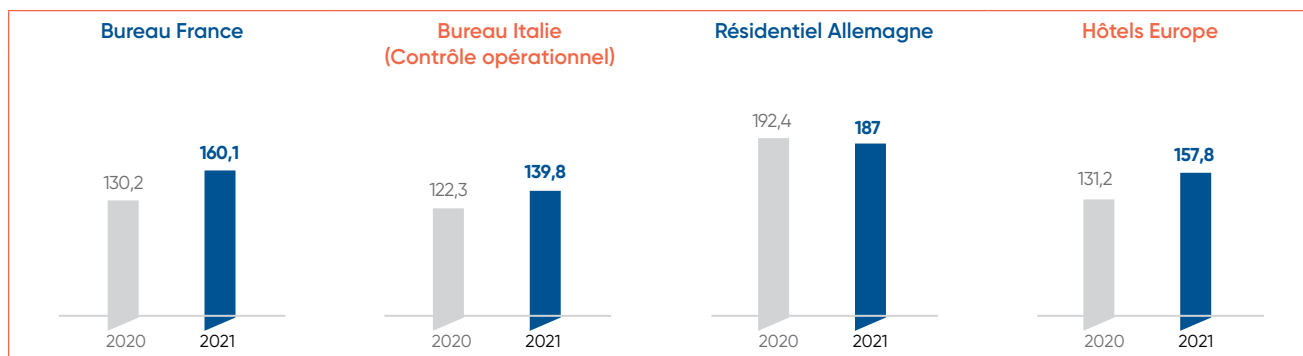
Les graphes ci-après présentent l'historique des consommations d'énergie des quatre portefeuilles analysés.

L'année 2021 est restée marquée par la crise sanitaire, ce qui a eu des conséquences différentes selon les actifs. Si les bureaux et hôtels n'ont pas retrouvé leurs niveaux d'occupation d'avant crise, les consignes sanitaires (renouvellement air neuf, aération) ont

conduit à une augmentation des consommations de CVC. Cette hausse reste globalement mesurée, pour retrouver des niveaux plus proches de ceux de 2020. Covivio a également élargi son périmètre de reporting 2021, en collectant les consommations d'immeubles mono-locataires en Italie (3.7.1.3) et du portefeuille de bureaux en Allemagne acquis en 2020 (3.7.1.4).



Évolution de la consommation énergétique à périmètre constant sur les portefeuilles (en kWh/m²)



3.3.2.2.3 Diagnostics de performance énergétique

Conformément à la Directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments et leur transposition en droit national dans les pays où Covivio exerce son activité, le Groupe s'assure de la réalisation de diagnostics de performance énergétique sur ses bâtiments (Energieausweis en Allemagne, Attestato di Prestazione Energetica en Italie). Les méthodologies retenues par chaque pays étant différentes, il s'avère difficile de faire des comparaisons entre les niveaux de performance. Une attention particulière est portée à l'évolution de la note obtenue à la suite d'une rénovation, afin d'apprécier le gain de performance énergétique.

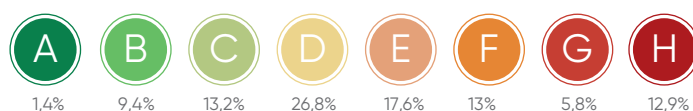
Taux de diagnostics réalisés par activité

Bureaux France : 100% en valeur / 100% en surface
Bureaux Italie : 99,8% en valeur / 99,2% en surface
Bureaux Allemagne : 100% en valeur / 100% en surface
Résidentiel Allemagne : 92,5% en valeur / 93,4% en surface
Hôtels Europe : 73,4% en valeur / 70,8% en surface (Hôtels France : 97,3% en valeur / 98,1% en surface)

Focus sur les Energieausweis du portefeuille résidentiel allemand

Au 31/12/2021, 36 609 logements avaient fait l'objet d'un Energieausweis (diagnostic de performance énergétique) et bénéficiaient au total des notes suivantes :

Part des logements par note obtenue au certificat de performance énergétique (en nombre de logements)



En définitive, un peu plus de 50% des logements ayant fait l'objet d'un diagnostic ont obtenu une note inférieure à D.

3.3.2.3 Transition carbone

Les émissions de gaz à effet de serre présentées ci-après sont inhérentes aux consommations d'énergie dans le cadre de l'exploitation des immeubles, tandis que les données utilisées pour calculer la trajectoire carbone du groupe portent sur l'ensemble du cycle de vie. Pour se conformer à ses objectifs carbone, publiés fin 2021 et approuvés par l'initiative SBT dès février 2022 (3.3 – intro), Covivio a mis au point en 2020 deux outils, à nouveau en coordination avec le CSTB : cf. 3.3 « Des outils novateurs conçus pour Covivio par le CSTB ».

Dans le cadre du projet So Pop, nous valorisons le recyclage de la peinture acrylique. Les restes et invendus, soit 28 millions de litres de peinture, sont envoyés à l'incinération chaque année, soit près de 150 000 tonnes de CO₂ pouvant être évitées. Utiliser les peintures de Circouleur revient à diviser par 12 l'impact carbone sur ce poste.

3.3.2.3.1 Principaux indicateurs à l'échelle du Groupe

Périmètre de reporting : 2 560 887m²

Émissions totales de GES : 48 649teqCO₂ ⁽¹⁾

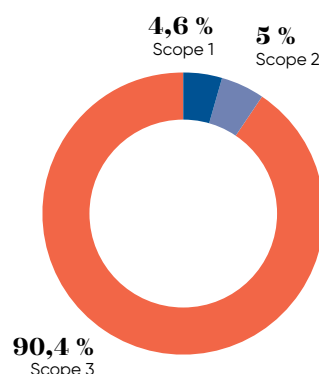
Dont émissions du périmètre corporate : 621 teqCO₂

Scope 1 : 2 216 teqCO₂

Scope 2 : 2 443 teqCO₂

Scope 3 : 43 990 teqCO₂

Intensité carbone du parc : 19 kgeqCO₂/m²



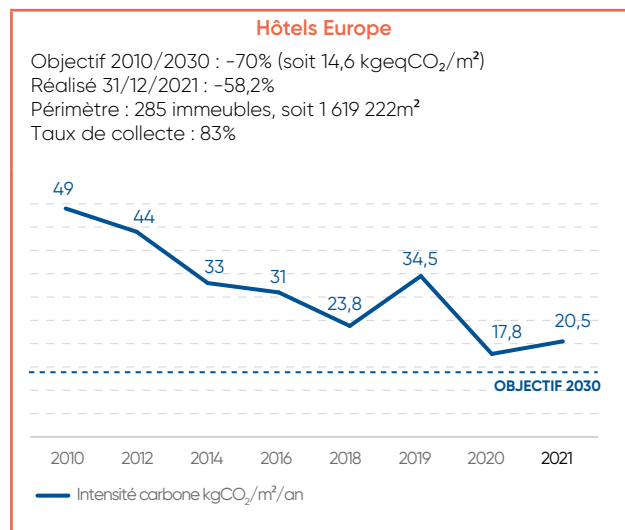
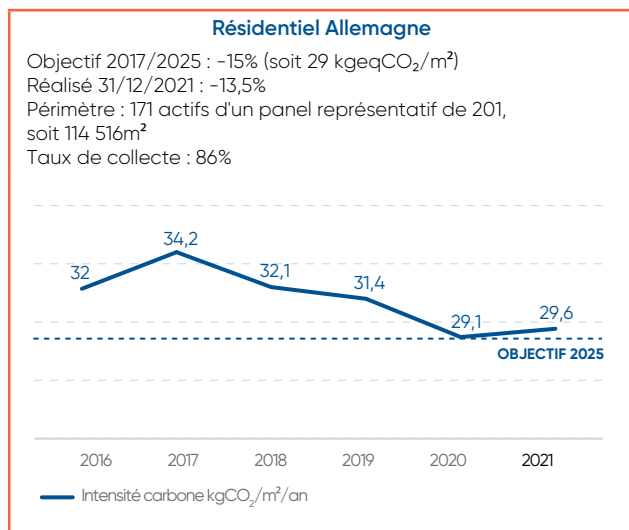
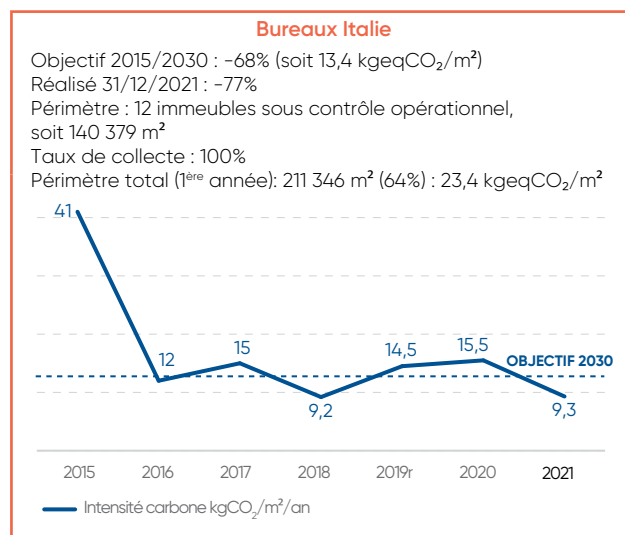
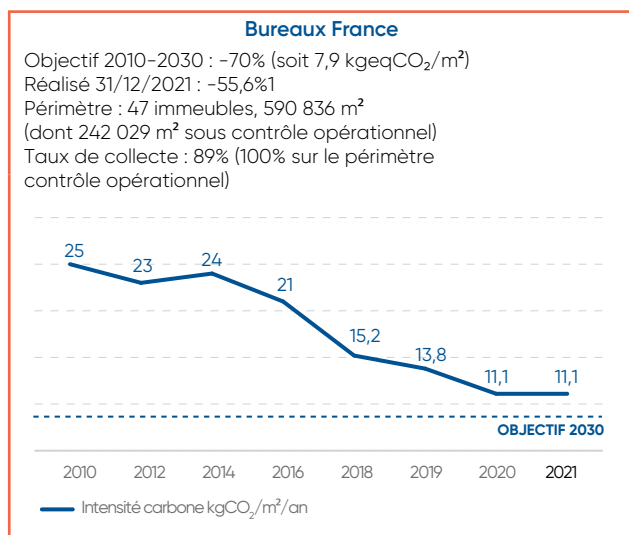
En décomposant l'intensité de CO₂=17,221; CH₄=1,512; NO₂=0,101; HFC=0,001; PFC=0; SF₆=0,004; NF₃=0; Autres GES=0,159;

(1) Les émissions publiées ici sont issues du reporting environnemental (3.7.1) et ne couvrent pas l'ensemble des éléments de la trajectoire carbone (3.3). En extrapolant les consommations à l'ensemble des surfaces détenues par Covivio (y compris résidentiel allemand sur la base du panel représentatif, et Bureaux Allemagne sur la base des hypothèses de calcul de la trajectoire carbone) et en réintégrant les émissions amont (scope 3) liées à la production d'énergie, les émissions totales liées à l'exploitation s'élèveraient à 186 627 teqCO₂ et 23,5kgeqCO₂/m²/an. En réintégrant également les émissions de scope 3 liées à la construction/rénovation, le scope 3 représenterait alors 96,2% des émissions totales.

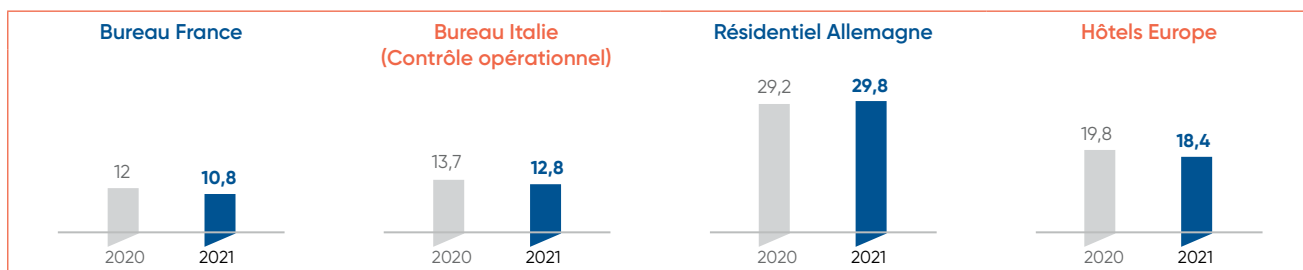
3.3.2.3.2 Évolution des émissions de gaz à effet de serre des différents portefeuilles

Les ratios présentés ci-dessous sont calculés à partir des données de consommation énergétique collectées pour les différents portefeuilles de Covivio. Ces calculs intègrent des ratios d'émission de gaz à effet de serre propres à chaque pays ainsi que des corrections climatiques, afin de rendre possible la comparaison des données entre les années (3.7.1). Les périmètres de reporting pour chaque portefeuille sont identiques à ceux mentionnés dans le paragraphe consacré à l'énergie (3.3.2.2).

Malgré une légère hausse des consommations, notamment en raison des consignes sanitaires et de la reprise d'activité, les émissions de CO₂ observent une hausse plus modérée à l'échelle du Groupe. Cela est notamment lié à la hausse du recours aux contrats d'électricité verte, y compris par les locataires, portant la part de renouvelable à 15% de la consommation totale du Groupe (contre 8,8% fin 2020). La mise à jour des coefficients de conversion carbone pour les réseaux de chaleur et de froid notamment ont également conduit à une baisse des émissions à périmètre constant.



Évolution des émissions de GES à périmètre constant sur les portefeuilles (en kgeqCO₂/m²)



3.3.2.3.3 Recourir à des énergies renouvelables

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.

Le choix de souscrire un contrat d'électricité verte est fait en lien avec les locataires, sur un certain nombre d'actifs du Groupe, notamment en Italie, où Covivio a fait le choix de l'électricité verte pour l'ensemble de ses actifs sous gestion directe, depuis décembre 2015. À fin 2021, la part d'électricité verte dans la consommation d'électricité totale s'élevait à 25% sur le patrimoine

La production photovoltaïque sur le portefeuille résidentiel allemand

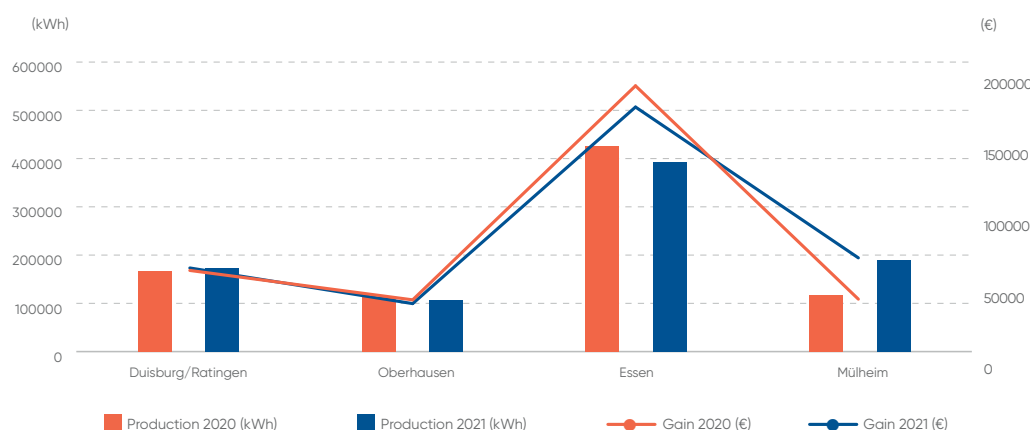
47 immeubles résidentiels sont équipés de panneaux photovoltaïques en Allemagne. Un investissement réalisé par Covivio dès 2012 (coût moyen de 436€/m², amortissement sur 9 ans en moyenne) qui a permis de développer les savoir-faire en la

total (données issues du reporting environnemental) et **74% du patrimoine directement géré**, en hausse par rapport à 2020 (à 61%). 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.

Plusieurs sites ont été équipés de panneaux solaires thermiques (eau chaude sanitaire) ou photovoltaïques (production d'énergie renouvelable). Le recours à la géothermie est également largement répandu, ainsi que le recours à des dispositifs innovants, comme Massileo® à Marseille, un réseau d'eau tempérée piloté par Dalkia, qui 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.

matière, anticipant l'évolution de la réglementation vers le bâtiment passif. Au total, 862 156 kWh ont été générés cette année, légèrement en recul par rapport à 2020 en raison d'une année moins ensoleillée (910 220 kWh en 2020).

Évolution de la production et des gains liés à la production photovoltaïque sur le portefeuille résidentiel allemand



Depuis 2014, Covivio Immobilier a fait le choix, lorsque cela est possible, de raccorder ses bâtiments au réseau de chaleur urbain par cogénération. Cette solution a été retenue à de nombreuses reprises dans des villes telles que Berlin, Oberhausen ou Mülheim, où Covivio détient un grand nombre d'actifs. Les rénovations sont également l'occasion de mettre en œuvre de nouvelles solutions en Italie, à l'instar des Tours Garibaldi en 2010, qui ont été équipées de 804 m² de panneaux photovoltaïques en façades et de

chauffe-eau solaires sur la toiture (63 MWh produits en 2021). Encouragée 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 en cours de développement à Milan intègrent également des équipements photovoltaïques, comme sur les bâtiments du quartier Symbiosis (25 MWh produits en 2021 sur les bâtiments A et B).

3.3.2.3.4. Les Analyses de Cycle de Vie (ACV)

Dès 2010, Covivio a réalisé des analyses du cycle de vie (ACV), afin de quantifier les impacts environnementaux d'opérations à chaque stade de leur cycle de vie (extraction, fabrication des matériaux, exploitation de l'immeuble et enfin déconstruction). Ces ACV sont réalisées à partir de l'analyse de six modules (matériaux, énergie, eau, déplacements, chantier et déchets). En 2013, Covivio a fait réaliser la première ACV en France portant sur une rénovation d'immeuble (immeuble Steel - Paris 16e), et en 2014, la première ACV en France sur un hôtel (B&B Porte des Lilas).

En France, c'est l'Alliance HQE-GBC, dont Covivio est membre, qui coordonne le programme **NZC Rénovation**, organisé sous l'égide du World GBC. Ce projet vise à identifier une méthode permettant d'augmenter la performance des bâtiments existants sur l'ensemble du cycle de vie et de mettre en évidence des leviers efficaces pour la réduction des émissions de carbone. Ce projet, qui a pour objet d'identifier les meilleurs leviers de réduction des émissions de carbone dans les bâtiments existants. L'un des 7 immeubles pilotes de cette opération est l'actif « Jean Goujon », propriété de Covivio.

Ce projet a donné lieu à un guide de bonnes pratiques pour se rapprocher de la neutralité carbone. Le projet s'achèvera avec la publication d'un rapport destiné à permettre à un plus large public européen de s'en approprier les enseignements.

Pour capitaliser sur ces expériences et continuer à progresser dans l'analyse des performances de ses immeubles, Covivio a fait réaliser par le CSTB en 2020 un cahier des charges ACV utilisable dans différents pays européens et pour ses trois activités : bureaux, résidentiel et hôtels. Ce document, compatible avec la norme EN15603, permettra à Covivio de faciliter la comparabilité des résultats et de ses immeubles, et d'assurer le suivi de sa trajectoire carbone 2030. Ce cahier des charges a été testé en 2021 sur le développement de l'hôtel MEININGER Porte de Vincennes et sur l'immeuble de bureaux Unione à Milan ; c'est l'opération résidentielle Berlin Biesdorf qui a été désignée pour expérimenter ce cahier des charges ACV en Allemagne en 2022. Ces travaux permettront également de fiabiliser les ACV Express (3.3 « Des outils novateurs conçus pour Covivio par le CSTB »).

3.3.2.4 Transition eau

L'eau est appelée à devenir un enjeu majeur en Europe à mesure que les changements climatiques vont s'imposer. Covivio s'est donc doté depuis 10 ans d'un reporting en ce domaine, lui permettant de suivre les objectifs fixés dans le cadre de l'exploitation de son parc. La consommation d'eau est principalement réalisée par les locataires ainsi que pour le nettoyage des parties communes et l'arrosage des espaces verts, et, le cas échéant, par les exploitants des restaurants d'entreprise ou des hôtels. Pour chacun de ces volets, des mesures sont adoptées pour viser davantage de frugalité dans l'utilisation de l'eau.

3.3.2.4.1 Principaux indicateurs à l'échelle du Groupe

Les chiffres ci-après sont calculés à partir des tableaux présentés en 3.7.1.

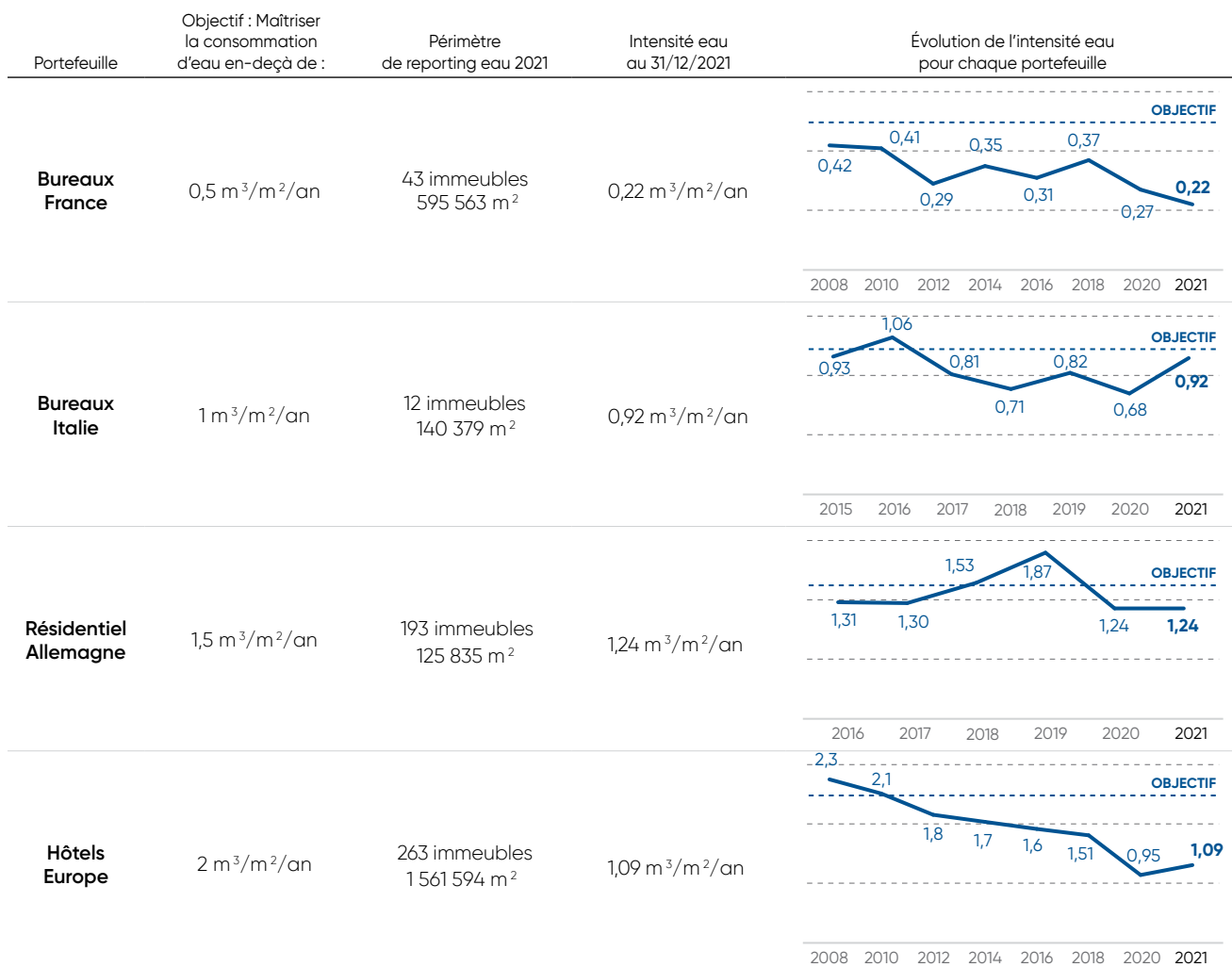
Périmètre de reporting : 2 524 295 m²
Consommation totale d'eau : 2 188 916 m³
Intensité eau du parc : 0,87 m³/m²

3.3.2.4.2 Évolution de la consommation d'eau des différents portefeuilles

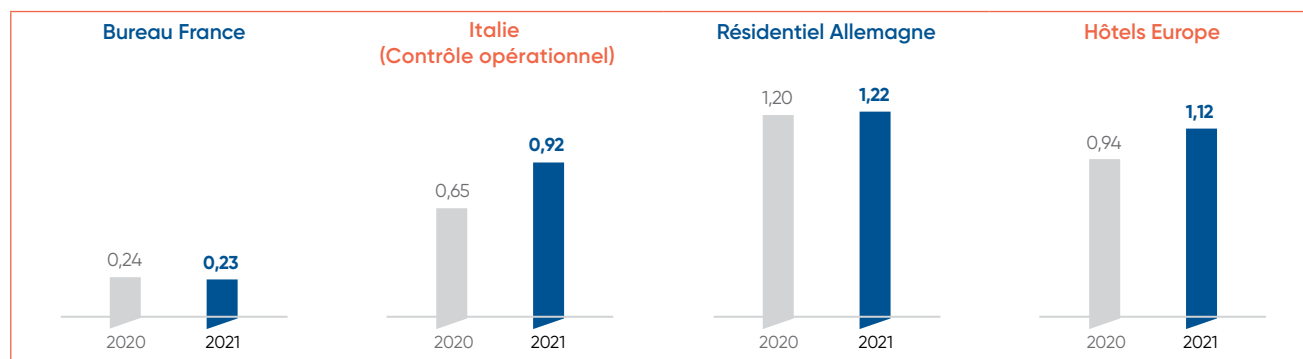
Le bâtiment est consommateur d'eau durant sa construction (béton, nettoyage...) puis pendant toute la durée de son exploitation (ménage, arrosage, restauration d'entreprise...). Sur le patrimoine de Covivio, la réduction de l'empreinte hydrique passe par le recours systématique à des installations économes en eau (mousseurs, réservoirs de WC 3 litres/6 litres...), et à un suivi attentif des consommations. Les opérations nouvelles développées par Covivio recourent le plus souvent à la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts, évitant que celles-ci ne soient renvoyées, via les réseaux de canalisation, dans les rivières puis la mer, au lieu de participer à la reconstitution des nappes phréatiques. Considérant que les niveaux d'intensité d'eau des différents portefeuilles tendent vers un seuil minimal, Covivio a opté, pour cet indicateur, de ne pas recourir à un objectif financier, compte tenu notamment du plancher atteint sur les Bureaux en France (autour de 0,40 m³/m²/an) et les hôtels en Europe (autour de 1,6 m³/m²/an).

En 2021, les consommations d'eau augmentent globalement sur le parc en raison d'une reprise d'activité mais restent toutefois à des niveaux proches de ceux observés les années antérieures et sous les seuils objectifs.

Objectifs et l'évolution de la consommation d'eau pour les différents portefeuilles (en m³/m²)



Évolution de la consommation d'eau à périmètre constant sur les portefeuilles (en m³/m²)



L'eau consommée sur le parc en exploitation et lors des opérations de développement provient exclusivement des réseaux d'eau de ville. D'après la cartographie Beta Aqueduct sur le niveau de stress hydrique des régions (WRI), respectivement 19% et 8,7% du périmètre eau se situent en zone à haut et très haut risque, soit 27,7% et 10,6% de la consommation d'eau reportée (détail par

portefeuille en 3.7.1). Toutefois, Covivio n'est pas amené à puiser directement dans les nappes. Sur les chantiers, la consommation d'eau fait également l'objet d'un suivi et des mesures sont mises en place pour la réduire dans le cadre des certifications environnementales (3.3.1.3).

3.3.2.5 Transition déchets

La collecte de données sur l'enlèvement des déchets est rendue difficile par l'absence de pesée dans la plupart des pays où Covivio est implanté : les concessionnaires désignés par les municipalités ne communiquent aucune donnée. Les données disponibles concernent exclusivement des immeubles pour lesquels un prestataire privé a été désigné pour l'enlèvement des papiers et cartons (voire également des papiers confidentiels), et des autres DIB (déchet industriel banal). À défaut d'information sur les tonnages de déchets enlevés, Covivio s'assure de la généralisation de la collecte sélective (100% de collecte sélective en 2020 et 2021 sur les bureaux).

Covivio s'est aussi fixé l'objectif de diminuer la production de déchets de 15% entre 2019 et 2030 sur son patrimoine en gestion directe. Sur certains sites, des entreprises privées sont chargées de l'enlèvement des déchets, ce qui permet de suivre les tonnages de déchets par typologie ainsi que la part de déchets recyclés (3.7.1).

Par ailleurs, les opérations de développement et les rénovations font également l'objet d'un contrôle rigoureux quant au traitement des déchets. Ainsi, des procédures dédiées sont mises en place sur les chantiers afin d'assurer le recyclage en application des chartes « chantier à faible nuisance » mises en place dans le cadre des certifications environnementales des projets de développement.

En 2018, Covivio a eu 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. D'autres initiatives ont également été lancées sur le portefeuille, notamment en termes d'économie circulaire (3.3.1.3) ou de lutte contre le gaspillage alimentaire. D'après les premiers résultats obtenus sur le reporting des chantiers italiens, le taux de recyclage s'élève à plus de 90% sur un périmètre de 34 000 m² livrés en 2021.

Résumé du reporting environnemental consolidé de trois chantiers livrés ou en cours en 2021

(Paris Madrid, Levallois Alis, Montrouge Flow)

Surface Bureaux (en m ² SDP)	51 233 m ²				
Énergie consommée	155,2 MWh				
Eau consommée sur le chantier	3 788 m ³				
Reporting déchets à fin de chantier	Dont % recyclés/réemploi	Dont % incinérés dont valorisation énergétique	Dont % enfouis/mis en décharge	Dont % gérés par la collectivité	TOTAL
Déchets non dangereux – DIB	88,6%	3,8%	7,4%	0,3%	1 021,8 tonnes
Déchets verts	–	–	–	–	0 tonne
Déchets non dangereux – Acier	97,6%	2,4%	–	–	136,9 tonnes
Déchets inertes	56,8%	27,2%	16,0%	–	1785,9 tonnes
Déchets bois	22,4%	77,6%	–	–	43,1 tonnes
Déchets carton	100%	–	–	–	52,3 tonnes
TOTAL Déchets non dangereux	69,5%	18,5%	11,9%	0,1%	3 040 tonnes
Déchets dangereux					1,8 tonne

3.3.3 Sûreté/Sécurité environnementale/Conformité réglementaire

Le risque « Sûreté / Sécurité environnementale / Conformité réglementaire » a été identifié comme un enjeu majeur compte tenu des activités de Covivio. Un défaut de sécurité sur les immeubles ou de résilience des actifs pourrait placer Covivio dans l'incapacité de gérer des crises majeures pouvant causer un sinistre, un accident, un risque sanitaire, ou encore engager la responsabilité de l'entreprise. Pour faire face à ce risque, Covivio a mis en place, depuis de nombreuses années, des procédures et indicateurs adaptés à ses activités en Europe. Les risques sanitaires et environnementaux sont suivis et pilotés au quotidien grâce à des outils performants et des équipes dédiées, allant au-delà des impératifs réglementaires. Sous-tendant ce risque, la question de la résilience climatique du parc est clé et impose une réflexion sur le long-terme, en cohérence avec la stratégie du Groupe.

Trois facteurs sont à prendre en compte pour apprécier la vulnérabilité des territoires : l'interdépendance des territoires, la croissance démographique et l'urbanisation, ainsi que la multiplication des enjeux liés au changement climatique dans les zones concernées.

La question de la résilience urbaine se pose aux différentes échelles territoriales : bâtiment / îlot / quartier / ville / territoire. Un territoire sera résilient à condition que chacune de ses strates participe à cette résilience, en offrant les meilleures réponses en termes notamment d'écoconception, accessibilité, circulation, biodiversité, biomimétisme, gestion des réseaux (énergies, eaux usées et eaux pluviales), ou encore communications-réseaux.

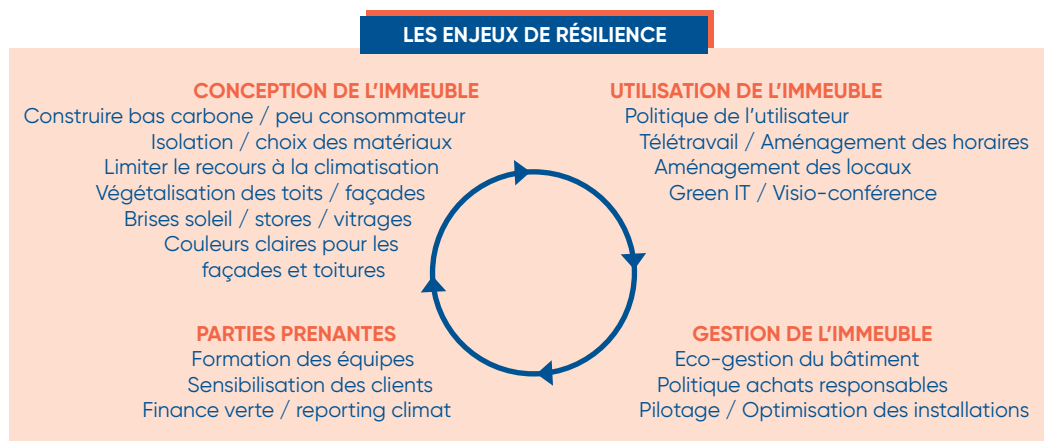
Les réponses de Covivio aux enjeux de résilience sont de deux ordres : réduire ses impacts environnementaux et s'adapter au changement climatique en anticipant ses conséquences. Pour l'écoconception de ses immeubles en Europe, Covivio s'attache donc à privilégier des solutions de construction bas carbone (matériaux, systèmes), à isoler ses bâtiments et les protéger avec des brises soleil / stores / vitrages, végétalisation des toits / façades, à valoriser la fraîcheur nocturne, etc. La résilience peut également être améliorée en faisant évoluer les conditions d'utilisation de l'immeuble, grâce à l'implication des utilisateurs dans les choix d'aménagement des locaux, la mise en place d'une politique transports en commun, le télétravail, l'aménagement des horaires des salariés, la visio-conférence, des solutions Green IT.... Covivio recourt à ces différentes solutions dans ses propres

implantations et n'hésite pas à en faire la promotion auprès de ses parties prenantes.

Enfin, le pilotage et l'optimisation des installations des bâtiments sont axés sur la recherche du meilleur équilibre entre maîtrise des charges d'exploitation et confort / santé de l'occupant. Ces enjeux ont pris un relief particulier avec la crise sanitaire internationale. Covivio a immédiatement adopté des mesures fortes dans ses immeubles en exploitation et dans ses propres locaux ; de même, les locataires ont pris des mesures pour protéger leurs salariés et leurs clients, comme le Groupe Accor, qui a lancé avec Bureau Veritas le label « Allsafe⁽¹⁾ » pour garantir la propreté et le respect des mesures d'hygiène dans ses hôtels. À fin 2021, plus de 93% des actifs Accor détenus par Covivio bénéficiaient de ce label (60% en 2020). Afin d'évaluer la capacité des bâtiments à résister aux conséquences du changement climatique, Covivio a fait réaliser en 2019 et 2020 une analyse de résilience sur deux actifs emblématiques du portefeuille. À travers plusieurs scénarii d'adaptation, le bâtiment a été passé au crible par rapport à une liste d'aléas climatiques, en fonction de la localisation du site et de ses caractéristiques principales. Cette étude a permis de déboucher sur plusieurs recommandations et d'évaluer l'impact potentiel sur la valeur locative, selon le scénario d'adaptation adopté.

Le schéma ci-dessous illustre les principaux enjeux de résilience et quelques exemples de leviers d'action mis en œuvre.

Le schéma ci-dessous illustre les principaux enjeux de résilience et quelques exemples de leviers d'action mis en œuvre.

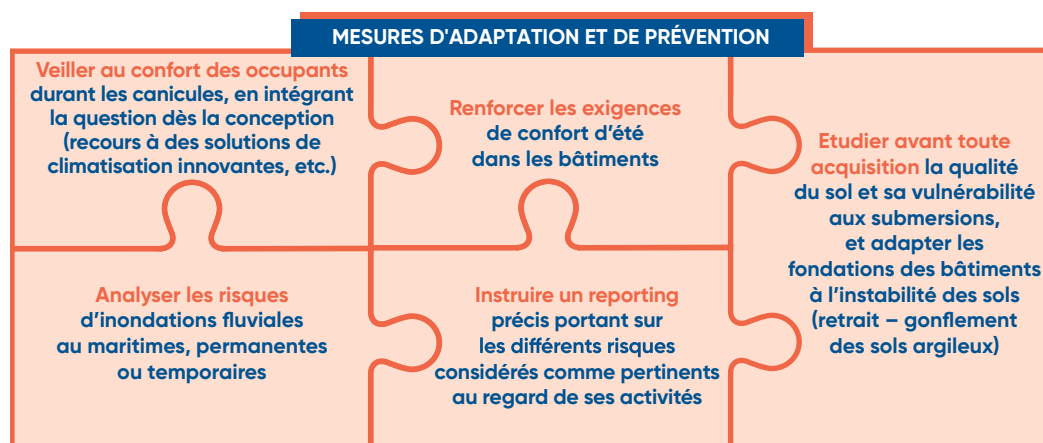


(1) (<https://group.accor.com/fr-FR/Actualites/2020/05/allsafe-cleanliness-prevention-label>)

3.3.3.1 S'adapter aux conséquences du changement climatique

Au-delà du respect de la réglementation locale (exemple en France : ERP – État des Risques et Pollutions), Covivio a identifié les principaux aléas qui pourraient avoir des impacts sur ses activités et a mis en place des mesures de prévention et d'adaptation qui

sont décrites dans le schéma suivant. Le reporting TCFD présenté en introduction du présent chapitre offre également une vision sur la stratégie mise en œuvre par Covivio pour intégrer les conséquences du changement climatique.



En 2020 Covivio a expérimenté le modèle PREDICT développé par EY afin de mieux l'exposition du portefeuille d'immeubles détenus par Covivio face au changement climatique. Cette étude a porté sur l'ensemble des actifs tertiaires inclus dans son reporting environnemental 2019, avec deux objectifs :

- mesurer la part d'actifs directement visée par certains risques liés au changement climatique
- équiper et protéger les immeubles du Groupe pour y faire face.

Basé sur les scénarii du GIEC, le modèle a permis de déterminer qu'en tendance le portefeuille de Covivio devrait en moyenne faire face à une augmentation moyenne de la température sur la période 2015-2050 par rapport à la période 2005-2014 de 0,8 degré (scénario SSP3-7.0, intermédiaire). Sur la même période, 14% des actifs analysés (en surface) devraient faire face à une augmentation de plus de 1 degré. Le modèle s'intéresse également à deux aléas majeurs compte tenu de la localisation des actifs du Groupe : les vagues de chaleur (5 jours consécutifs à une température supérieure de 5 degrés par rapport à la moyenne

historique) et les précipitations intenses (plus de 20 mm/m²/jour). Également calculé sur la base du scénario SSP3-7.0 du GIEC, 29% des actifs analysés pourraient faire face à 20 jours de vague de chaleur (respectivement 13% face à une vague de chaleur de 25 jours), et 13% pourraient connaître 10 jours de précipitations intenses en moyenne par an.

Ces premiers résultats viennent renforcer la pertinence de la stratégie de Covivio en matière de choix d'implantation et de lutte contre le réchauffement climatique.

Par ailleurs, Covivio a procédé en 2019 à une étude cartographique interne portant sur le risque de montée du niveau de la mer au-delà de 1 mètre, afin d'étudier quels actifs pourraient être concernés par un tel risque. Les résultats de cette cartographie ont fait apparaître un risque très faible, à hauteur de 2% (en valeur) des actifs analysés sur la totalité des portefeuilles tertiaires et un échantillon représentatif pour le portefeuille résidentiel allemand (SASB 450a.1).

3.3.3.2 Lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols

Covivio s'attache à éviter l'étalement urbain en inscrivant ses développements dans des opérations de requalification qui favorisent la reconstruction de la ville sur la ville. L'utilisation parcimonieuse des sols correspond à une volonté de limiter leur imperméabilisation, de ne pas utiliser de terres vivrières pour construire de nouveaux immeubles, et de prendre en compte d'éventuels risques d'inondation. Les opérations réalisées par le Groupe répondent, partout en Europe, à cette exigence qui permet de participer efficacement à la sauvegarde de zones ayant un fort potentiel de biodiversité.

Dans tous les pays où Covivio exerce ses activités, un environnement réglementaire se développe à ce sujet, notamment en imposant la réalisation d'études préalables portant sur l'imperméabilisation des sols. À Milan par exemple, le nouveau Plan Territorial, entré en vigueur en 2020 et visant principalement à imposer la neutralité carbone à tous les nouveaux bâtiments, prévoit le calcul d'un indicateur de réduction de l'impact climat.

Cet indicateur est obtenu en rapportant les surfaces végétalisées aux surfaces artificialisées et permet de déterminer le seuil minimal de perméabilisation du projet à venir. L'objectif est de valoriser les surfaces de pleine terre et de lutter contre l'artificialisation des sols en encourageant les acteurs immobiliers à prendre en compte ce facteur dès la conception.

Dès 2017 Covivio s'est doté du module « sites et sols pollués », venant compléter la plateforme Provedi dédiée à la gestion des risques sur ses actifs. Ce module permet une lecture exhaustive de l'ensemble des informations contenues dans les diagnostics via une synthèse des sujets analysés (identification des sources potentielles de pollution, bilan des analyses effectuées). L'ensemble de ces informations, ainsi qu'une cartographie sur plans interactifs des données, sont mis à disposition des collaborateurs. Les sites pour lesquels un suivi particulier peut s'avérer nécessaire sont identifiés et le pilotage des actions à mener en est simplifié.

3.3.3.3 Piloter les risques sanitaires et environnementaux

En 2021 comme en 2020, Covivio n'a fait l'objet d'aucune procédure l'ayant condamné à assainir ou dépolluer l'un de ses sites en exploitation, ni de décision de justice pour non-conformité aux réglementations environnementales.

À titre conservatoire, Covivio a décidé de constituer une provision de 1,3M€ pour le cas où il aurait à supporter le coût de dépollution d'un site détenu dans le cadre d'une activité non stratégique.

Anticipant l'évolution des réglementations et conscient de son impact environnemental, le Groupe s'attache à évoluer vers des projets « zéro artificialisation nette », une part significative de ses opérations (54% des opérations Bureaux France en cours) consistant en des restructurations et surélévations d'ensembles existants.

Lors de cessions et d'acquisitions, la Direction Environnement, 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 détaillée et scrupuleuse de l'intégralité de la documentation disponible est systématiquement 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 finement et leurs impacts à court ou long terme estimés, pour permettre une maîtrise précise des coûts pouvant découler de la mise en remédiation.

3.3.3.3.1 Conformité réglementaire

L'acquisition et la gestion d'immeubles requièrent la réalisation d'un certain nombre de diagnostics qui peuvent être obligatoires en fonction de la date de construction de l'immeuble : amiante, état parasitaire en fonction de la commune (termites), état des risques miniers et technologiques (risques d'inondation, glissement de terrain, submersion au bord de mer, risques Seveso...), etc. Le risque de légionellose est géré par des tests réguliers sur l'eau potable des bâtiments.

En France, la Direction de l'Environnement de Covivio a notamment en charge la bonne observation de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). En outre, certains risques peuvent faire l'objet d'investigations complémentaires (pollution de sols...), d'un suivi périodique (amiante par exemple), ou d'analyses ponctuelles (légionelle...). Des réglementations équivalentes existent également en Italie et en Allemagne. Pour chacune de ses implantations, Covivio s'appuie sur des équipes dédiées en charge de la sécurité environnementale, pour s'assurer de la réalisation et du suivi des diagnostics réglementaires. Elles interviennent dès l'analyse des acquisitions, durant la période de gestion et jusqu'à la constitution des dossiers de vente (data-room).

À titre d'exemple, le tableau ci-après présente les risques considérés comme pertinents au regard de l'activité Bureaux de Covivio en France et en Italie.

Nombre de sites concernés	France		Italie	
	2020	2021	2020	2021
Risques				
Mouvement de terrain	28	19	0	0
Séisme	1	1	187	0
Inondation	44	30	1	0
Effet thermique	1	0	0	0
Effet de surpression	1	0	0	0
Effet toxique	1	0	0	0
Sécheresse	4	4	0	0
Avalanche	0	0	0	0
Feux de forêt	0	1	0	0
Précipitations exceptionnelles*	NA	NA	187	142
Cyclone	0	0	0	0
Remontée de nappe	1	0	8	10
Volcan	0	0	1	1
Minier	0	0	0	0
Autres risques miniers**	0	16	NA	NA
Autres risques naturels**	20	19	NA	NA

* Définition en lien avec la réglementation Italienne, hors périmètre des ERP en France.

** Définition en lien avec la réglementation française, hors périmètre italien

Domaine	Diagnostics réalisés			
	2020		2021	
État des risques et pollutions – nombre de cas examinés ⁽¹⁾	186	100%	132	100%
Tours aérorefrigérantes – nombre de sites concernés ⁽²⁾	0	-	0	-

(1) État des risques établis.

(2) Sites dont l'exploitant de la Tour est le propriétaire.

En Allemagne et en Italie, les équipes techniques de Covivio recourent à des outils internes pour suivre les risques auxquels les immeubles sont exposés.

En Allemagne, une attention particulière est notamment portée à la prise en compte des risques sanitaires et environnementaux ainsi que des risques miniers (195 sites résidentiels sont situés dans une zone considérée à risque par les autorités). Par ailleurs, suite à une analyse de la compagnie d'assurance de Covivio en Allemagne, il a été considéré que le risque « Inondation » était non significatif pour l'ensemble du portefeuille. Conformément à la législation, des détecteurs de fumée ont été installés en 2017 et 2018 dans les logements en Rhénanie Nord Westphalie, à Hambourg et à Berlin. De plus, 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. Lors de l'acquisition des bâtiments, les investissements futurs nécessaires au verdissement de ces derniers sont pris en compte. Aucun site de bureaux n'est considéré comme étant à risque au regard des principaux risques environnementaux et sanitaires identifiés dans le tableau.

En Italie, le suivi des risques environnementaux est réalisé par la direction du Property Management. Toutes les due diligences réalisées en phase d'acquisition intègrent désormais un chapitre développement durable afin de couvrir les principaux risques environnementaux concernant l'actif : biodiversité, adaptation au changement climatique, efficacité énergétique, inondation, santé et bien-être, transports, gestion de l'eau et des déchets, etc. Par ailleurs, en 2021, le mapping des risques a été réalisé sur le portefeuille et une revue a été menée afin de s'assurer de la conformité des actifs aux réglementations en vigueur.

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 établis à l'occasion de l'acquisition ou de la vente de chaque immeuble. Les contrats de bail des hôtels de Covivio prévoient systématiquement que le locataire conserve la maîtrise et la responsabilité des risques environnementaux, l'utilisateur ou le chef d'établissement étant le responsable des locaux au regard de la réglementation sur les risques environnementaux.

3.3.3.2 Limiter les nuisances sonores

Le bruit génère du stress et est nuisible à la concentration, à la créativité et constitue un frein à la productivité. Plaçant le confort et le bien-être de l'utilisateur au cœur de ses projets, Covivio s'attache à réaliser des immeubles qui optimisent les conditions acoustiques pour les occupants (choix des matériaux, embellissements, organisation des espaces...), dans un contexte de demande croissante en faveur de locaux flexibles. Dans le cadre de ses développements et rénovations, Covivio s'attache également à réduire l'exposition des locataires et des riverains aux nuisances sonores liées aux chantiers.

3.3.3.3 La qualité de l'air intérieur, un enjeu de santé

La qualité de l'air constitue un enjeu de santé publique, puisque la seule pollution aux particules fines, générée par les activités humaines, causerait en France 48 000 décès⁽¹⁾ par an et les dommages sanitaires de cette pollution auraient un coût annuel de 20 à 30 milliards d'euros⁽²⁾. Progressivement, les réglementations se durcissent en Europe, notamment à l'égard des transports et des bâtiments. La qualité de l'air intérieur (QAI) dans les immeubles est liée à différents facteurs tels que les embellissements (moquettes, peintures, matériaux, etc.), les matériels à l'intérieur des locaux (les imprimantes par exemple), l'environnement extérieur ou encore l'entretien des installations de chauffage et climatisation.

C'est pour répondre à ces enjeux que Covivio, EDF et l'incubateur Impulse Partners ont décidé, dès 2019, de s'associer pour conduire l'appel à projet « Air Quality Challenge ». Octopus Lab et Enerbrain ont été lauréats de cette initiative, dont objectif était d'identifier des solutions innovantes pour améliorer la qualité de l'air intérieur, tout en réduisant les consommations énergétiques (3.4.1.4). En France, Covivio expérimente dans deux immeubles (Thaïs à Levallois et Art&Co à Paris) la solution développée par Octopus Lab et, à fin 2021, une réflexion est engagée entre l'italien Enerbrain et les équipes de Milan pour organiser une expérimentation. Ces deux solutions permettent, 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 maîtrisant 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, COV, CO₂, etc.). Dans le cadre de ses opérations de développement et rénovations, 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 occupants de ses immeubles. Les cahiers des charges des différentes activités de Covivio intègrent ces enjeux.

En Italie, le siège milanais de Covivio fait l'objet d'une expérimentation sur la qualité de l'air durant une année. Elle a été précédée d'un sondage auprès des salariés afin de les questionner sur leur ressenti, avant l'installation de cinq boîtiers de mesure dans les bureaux.

(1) Rapport 2016 « Impacts de l'exposition chronique aux particules fines sur la mortalité en France continentale et analyse des gains de santé de plusieurs scénarios de réduction de la pollution atmosphérique » - Santé publique France.

(2) Rapport de la Commission des comptes et de l'économie de l'environnement. Santé et qualité de l'air extérieur. MEDDE SEEIDD, juin 2012

3.3.4 Participer à la mise en œuvre de la finance durable

La finance peut être qualifiée de durable lorsqu'elle prend en compte des critères ESG (Environnement, Social, Gouvernance) ; elle regroupe l'investissement socialement responsable (ISR), la finance solidaire ou encore la finance verte⁽¹⁾. Les investisseurs prennent de plus en plus en compte les critères ESG dans leurs analyses et leurs choix d'investissements. Covivio organise régulièrement des *road shows*, centrés sur les sujets financiers et ESG, voire exclusivement ESG.

La finance durable est un levier nécessaire pour impulser la transition vers une économie neutre en carbone et susceptible de limiter le réchauffement climatique. 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 ».

3.3.4.1 Quelle conformité avec la Taxonomie « verte » européenne ?

La Taxonomie « verte » a vocation à devenir le socle sur lequel s'appuieront les futures réglementations portant sur l'investissement durable. Si une partie de la réglementation reste à ce stade en discussion au sein des instances européennes et que les contours exacts des textes définitifs restent à définir, il apparaît d'ores et déjà que Covivio est concerné par huit des secteurs identifiés pour l'application de la Taxonomie, à savoir : construction de bâtiments neufs (activité 7.1) ; rénovation de bâtiments existants (7.2) ; installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique (7.3), de stations de recharge pour véhicules électriques (7.4), de pilotage de la performance énergétique (7.5), de technologies liées aux EnR (7.6) ; acquisition et détention d'actifs immobiliers (7.7) ; et Services spécialisés en lien avec la performance énergétique des bâtiments (9.3).

Pour chacun de ces secteurs, l'entreprise pourra déclarer qu'elle exerce une activité verte au sens de la Taxonomie si elle respecte simultanément les trois conditions reprises dans la première colonne du tableau ci-après.

L'analyse conduite à l'échelle du groupe fait ressortir les éléments suivants :

À fin 2021, la part éligible des revenus à la taxonomie est de 86% (selon la définition officielle retenant le chiffre d'affaires brut). Le chiffre d'affaires des hôtels sous gestion et du flex office ne sont pour l'instant pas éligibles au titre des deux annexes publiées concernant le changement climatique. En retenant une définition plus opérationnelle (soit les loyers nets et recettes générées par ces activités en part de Groupe), la part éligible des revenus serait alors de **94%**. La très grande part des revenus éligibles provient des loyers d'actifs existants (activité 7.7), dont le caractère « vert »

repose principalement pour les bâtiments construits avant le 31/12/2020 sur l'appartenance de l'actif au top 15% national en termes de performance énergétique ou à l'obtention d'un certificat de performance énergétique classe A. Les différences de méthodologie concernant le certificat de performance énergétique sont importantes d'un pays à l'autre. Le top 15% apparaît donc comme une option à privilégier permettant de prendre en compte les différences entre les pays où le Groupe opère. La définition de ces seuils n'est pas encore arrêtée dans tous les pays.

100% des CAPEX sont quant à eux éligibles à la taxonomie et viendront ainsi faire croître la part éligible des revenus de demain. Un exercice d'alignement est en cours pour s'assurer des respects des critères « verts » énoncés par la taxonomie pour les constructions neuves et rénovations. Toutefois, conformément à ses engagements de longue date, la totalité du pipeline tertiaire de Covivio, soit 1,8 Md€ au 31/12/2021, est composé de projets visant des certifications environnementales (HQE, BREEAM, LEED) globales d'un niveau au minimum « Très Bien » ou équivalent.

Compte tenu de la nature des activités de Covivio, la totalité des OPEX entrant dans le scope de la taxonomie sont éligibles. Ces dépenses couvrent les travaux de maintenance courante et remise en état n'entrant pas dans le périmètre des CAPEX. Ni l'énergie, ni les frais de fonctionnement n'entrent dans le champ de la taxonomie.

Le sujet des dépenses opérationnelles est présenté dans la section « Maîtrise des dépenses d'exploitation » (3.3.2), qui détaille les mesures prises sur le parc afin d'en améliorer son efficacité énergétique.

Taux d'éligibilité des activités de Covivio à la taxonomie

Au 31/12/2021

Chiffre d'affaires (définition réglementaire : chiffres d'affaires brut (hors charges refacturées))	86%
Chiffre d'affaires (définition opérationnelle ⁽²⁾ : loyers nets et EBITDA)	94%
CAPEX	100%
OPEX	100%

À ce jour, seuls les objectifs « Atténuation » et « Adaptation » au changement climatique sont encadrés par les premiers textes préliminaires. Pour satisfaire à la taxonomie, il faut répondre à au moins l'un des six objectifs repris dans le tableau ci-après, sans porter préjudice aux autres objectifs. Ce tableau montre comment Covivio répond déjà à ces conditions.

(1) <https://www.novethic.fr/actualite/finance-durable.html>

(2) La réglementation prévoit d'utiliser les chiffres d'affaires brut (hors charges refacturées) pour calculer le pourcentage d'éligibilité. Toutefois, compte-tenu de la nature de l'activité de Covivio, un calcul basé sur les loyers nets des actifs loués (bureaux et hôtels en bail - éligibles) et l'EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office (non éligible) permet un alignement plus homogène avec les données utilisées pour la communication financière de Covivio. Cette interprétation s'inscrit dans une approche plus opérationnelle en reflétant mieux la réalité des activités du Groupe.

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		Taux de certification
	Cahier des charges ACV européen afin de rendre les ACV plus comparables		Plan pluriannuel de travaux
	Installation d'équipements et de matériaux à hautes performances (CVC, façades, isolation, etc.)		Intensité énergétique et carbone
	Installation de bornes ou d'emplacements pour véhicules électriques sur les nouveaux projets	3.3.1.4	
	Reporting sur les risques environnementaux		
	Reporting annuel et objectif de réduction des consommations énergétiques du parc	3.3.2.2	
	Trajectoire carbone		
	Sensibilisation des locataires et certification environnementale des actifs en exploitation	3.3.1.1	
2. Adaptation au changement climatique	Adaptation progressive du portefeuille via la livraison d'immeubles aux meilleurs standards et rénovation énergétique du parc	3.3.1.4	Taux de certification
	Suivi des risques environnementaux et travaux sur la résilience du parc		Plan de travaux pluriannuel
	Déploiement d'un dispositif de supervision et généralisation de la GTB sur les actifs	3.3.3	Part des sites suivis
3. Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources	Due diligence environnementale pour les acquisitions		
	Consommation d'eau	3.3.2.4	Intensité eau du parc
	Chartes chantiers propres sur les projets certifiés		
4. Protection et restauration de la biodiversité et des écosystèmes	Chartes Biodiversité pour la construction et l'exploitation, cartographie biodiversité, etc.	3.	Part des sites analysés Surface labellisée en matière de biodiversité
5. Prévention de la pollution et contrôle	Reporting sur les risques environnementaux		Part des sites suivis pour risques sanitaires et environnementaux
	Procédures spécifiques sur les chantiers pour le traitement des pollutions	3.4.1.4	
6. Transition vers une économie circulaire	Travaux sur l'économie circulaire : - programme HQE Performance, - réemploi de matériaux, - etc.	3.3.1.4 3.3.2.3.4	Taux de certification
L'activité ne doit pas nuire significativement à l'un des autres objectifs environnementaux			
Se conformer à des critères de performance ou à des normes et réglementations	Recours à des certifications et labels pour le bâti et/ou l'exploitation	3.3.2.1	Suivi des certifications
	Construction bas carbone – ACV	3.3.2.3.4	Trajectoire carbone approuvée SBTi
	Analyse du dimensionnement des équipements/installations	3.3.2.1	Études techniques phase chantier
	Respect de référentiels internationaux reconnus tant pour les volets financiers qu'extra-financiers	3.7	Référentiels EPRA sBPR /TCFD / GRI / SASB
	Choix de localisation	3.4.1.5	Études phase chantier
	Études résilience ciblées	3.3.3.1	Climate Value at-risk
	Veille réglementaire	3.7.3	
L'entreprise doit respecter les garanties sociales minimales : respect des huit « conventions fondamentales » de l'Organisation Internationale du Travail			
Les huit conventions fondamentales sont les suivantes :			
Convention n° 87 sur la liberté syndicale et la protection du droit syndical, 1948			
Convention n° 98 sur le droit d'organisation et de négociation collective, 1949			
Convention n° 29 sur le travail forcé, 1930 + son protocole de 2014			
Convention n° 105 sur l'abolition du travail forcé, 1957		3.5.1	Publication d'une Communication sur le
Convention n° 138 sur l'âge minimum, 1973		3.7.3	progrès (COP) annuelle sur le site du Pacte Mondial
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			
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			

3.3.4.2 Déjà 14% de la dette de Covivio appuyée sur des critères environnementaux

À fin 2021, Covivio a d'ores et déjà émis deux Green Bonds : le premier en mai 2016, d'une valeur de 500M€ (échéance 2026 / coupon fixe de 1,875%), et le deuxième en septembre 2019 (échéance 2031 / coupon fixe de 1,125%). Le succès de ces émissions marque la reconnaissance de la stratégie de Covivio en matière de développement durable. Ces deux Green Bonds ont permis à Covivio d'élargir sensiblement le cercle des acteurs qui le financent, avec une belle diversité au plan international.

Dans le cadre de sa seconde émission verte, Covivio a fait le choix de modifier son « Green Bond Framework » afin de rendre les critères d'éligibilité des projets verts plus lisibles et compatibles avec les standards internationaux. Les informations détaillées relatives aux deux Green Bonds émis par Covivio sont accessibles sur son site à la rubrique « Stratégie financière / Dette ». Conformément au Green Bond Framework, les projets sélectionnés respectent les critères énoncés ci-après :

- bâtiments verts récents : les projets éligibles sont (i) des projets en cours de développement (pour lesquels une date prévisionnelle de livraison doit être communiquée) ou (ii) des bâtiments en exploitation livrés il y a moins de 3 ans à la date de l'émission ; en pratique il s'agit d'immeubles en cours de développement ou de restructuration
- niveau minimum de certification à atteindre : HQE Très Bon, BREEAM Very Good, LEED Gold ou autres standards équivalents ; en définitive, les actifs sélectionnés visent tous le niveau HQE Excellent ou BREEAM Excellent ou LEED Platinum
- efficacité énergétique : les projets doivent atteindre un haut niveau de performance énergétique, caractérisé par exemple par un niveau P ou TP à la cible 4 du référentiel HQE, ou autres standards équivalents
- accessibilité aux transports en commun : les projets doivent être situés à moins de 10 minutes à pied d'un réseau de transports en commun

relations avec les locataires : les projets doivent faire l'objet d'une annexe verte en France ou d'un *Memorandum of Understanding* en Italie pour les nouveaux baux signés avec les locataires.

La sélection et l'évaluation des projets sont réalisées par le Comité Green Bond, composé des représentants des principales fonctions concernées au sein du Groupe : Direction financière, Direction des opérations (asset et property management), Direction du développement durable... Ce Comité est également appelé à sélectionner les immeubles destinés à prendre place dans un portefeuille Green Bond, lors de la composition de celui-ci ou en cas de cession de l'un des actifs qui le composent, en conformité avec les critères du Green Bond Framework publié sur le site internet de Covivio.

Covivio a par ailleurs émis un placement privé vert de 100 M€ le 15 janvier 2021, à 12 ans, avec un coupon de 0,875%. Les conditions d'allocation des actifs à ce placement sont basées sur le Green Bond framework publié en 2019 et mentionné ci-dessus. Les actifs sélectionnés bénéficient de hauts niveaux de performance environnementale :

- Symbiosis D à Milan dont la livraison est prévue en 2022 et vise la certification LEED Platinum et le label WELL ainsi que le WELL Health&Safety Rating
- Belaia à Orly livré en 2021, certifié HQE Excellent.

3.3.4.3 Une performance vérifiée

Au-delà des vérifications menées en interne pour s'assurer de la conformité aux critères d'éligibilité, Covivio a de nouveau fait appel à Vigeo-Eiris pour réaliser une Second Party Opinion. L'objet de cette vérification externe est de s'assurer de l'alignement du Green Bond Framework aux Green Bond Principles de l'International Capital Market Association. À la suite de ses travaux, Vigeo-Eiris a exprimé un niveau d'assurance raisonnable (le plus haut niveau atteignable) sur les engagements de Covivio et la contribution potentielle de son Green Bond au développement durable, et plus particulièrement aux ODD 7, 11 et 13 (3.2.1.3).

Comme pour sa première émission verte, Covivio s'engage à faire appel à un tiers indépendant annuellement pour vérifier la bonne allocation des fonds conformément aux principes énoncés dans le Green Bond Framework ainsi que les indicateurs de performance environnementale. Le rapport de vérification du tiers indépendant est publié sur le site internet de Covivio ainsi que dans le présent document au chapitre 3.8.2. Ce rapport porte sur les deux Green Bonds. Les actifs du second portefeuille étant en cours de travaux, la vérification du reporting exploitation a visé exclusivement le premier portefeuille.

Les indicateurs sélectionnés dans le cadre du *Green Bond* et vérifiés par le tiers indépendant sont en cohérence avec les indicateurs GRI Standards et les recommandations des *Green Bond Principles* et sont séparés en deux grandes catégories :

- indicateurs de reporting du portefeuille : taux de couverture du reporting (en m² et nombre de bâtiments), consommation totale d'énergie (en kWh_{eff}), intensité énergétique (en kWh_{eff}/m²/an), émissions totales de GES (en t_{eq}CO₂), intensité carbone (en kgCO₂/m²/an), consommation totale d'eau (en m³), intensité eau (m³/m²/an), distance des actifs aux transports en commun (part des bâtiments accessibles)
- indicateurs de reporting par projet : date de livraison, localisation, annexe verte, surface totale du bâtiment (en m²), niveaux des certifications et labels obtenus, efficacité énergétique (exprimée par la cible énergie du référentiel de certification concerné), % de financement, % alloué aux actifs en joint-venture.

3.3.4.4 Faits marquants concernant le premier Green Bond en 2021

Suite à la cession d'un immeuble du portefeuille en 2021, la constitution du périmètre a évolué en intégrant les actifs Paris – Gobelins et Orly – Askia. Ces deux actifs offrent des performances environnementales élevées en obtenant tous deux la double certification HQE (Excellent) / BREEAM (Very Good) et respectant tous les critères énoncés dans le Green Bond Framework de 2016.

2016 est l'année de référence des émissions de carbone ainsi que des consommations d'énergie et d'eau pour ce portefeuille d'actifs. Comme pour le reporting réalisé sur l'ensemble du portefeuille (3.7.1), les immeubles en développement ou en rénovation, ou encore achetés ou cédés en cours d'année, ne sont pas pris en compte. Bien que le Green Bond ait été émis en avril 2016, le reporting afférent à ce portefeuille concerne l'année civile

2016 complète, permettant une juste comparaison avec les consommations des années suivantes. Comme pour les années précédentes, 100% des consommations ont été collectées pour les immeubles du périmètre de reporting ainsi défini, soit 8 immeubles. Pour des raisons de confidentialité, en particulier concernant les immeubles mono-locataires, le détail des consommations par immeuble ne peut être reporté dans ces pages. Ces détails ont cependant été vérifiés par EY dans le cadre de sa mission.

À climat constant et à périmètre constant, ces éléments font ressortir une hausse du ratio énergétique de 23% entre 2020 et 2021, celles-ci passant de 110,6 à 135,7 kWh/m²/an, accompagnée d'une hausse de l'intensité carbone plus limitée à 7,1kgeqCO₂/m² contre 7kgeqCO₂/m² en 2020. Cette hausse est liée à la reprise d'activité et aux consignes sanitaires (renouvellement d'air). Le portefeuille reste très peu carbonné en raison de l'absence de gaz et fioul sur les actifs.

		EPRA sBPR	2020	2021
ÉNERGIE - CARBONE	Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)		126 014	138 080
	Proportion de données estimées		0%	0%
	Couverture du périmètre énergie - carbone en surface (%)		100%	100%
	Intensité (kWh/m²/an)	Energy-Int	108	132,7
	Intensité (kWh/m²/an)		237,9	292,2
	Total énergie directe (Bois) (kWh)	Fuels-Abs	181 817	183 051
	Total énergie indirecte (Électricité - Réseaux) (kWh)	Elec-Abs	13 429 853	18 135 948
	Production d'énergie renouvelable	Elec-Abs	135 779	149 503
	Consommation totale d'énergie (kWh)		13 611 671	18 318 999
	Consommation totale d'énergie (kWh)		29 983 237	40 350 142
	INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO ₂ /m²/an)	GHG-Int	7,1	8,1
	Couverture du périmètre eau en surface (%)		100%	100%
	INTENSITÉ EAU (m³/m²/an)	Water-Int	0,27	0,24
DÉCHETS	Consommation totale d'eau (m³)	Water-Abs	34 573	32 504
	Couverture du périmètre déchets en surface (%)		93%	83%
	Total déchets non dangereux (tonnes)	Waste-Abs	371	468
	Dont recyclés, réutilisés ou compostés		45%	27%

Le tableau ci-après fournit une synthèse des critères d'éligibilité auxquels les actifs sélectionnés répondent dans le cadre du Green Bond

3.3.4.5 Synthèse – Respect des critères

Portefeuille d'actifs sélectionnés dans le cadre du Green Bond d'avril 2016

Actif	Fontenay Le Floria	Metz Le Divo	Vélizy Hélios	Vélizy Europe	Paris – Passy Steel	Levallois Thais
Société	Covivio	SCI Pompidou Metz	Covivio	SCI 11 Place de l'Europe	Technical	Covivio
Détention	100%	100%	50%	50,1%	100%	100%
Date livraison	2012	2014	2014	2015	2015	2017
Surface	9 175 m ²	5 286 m ²	49 874 m ²	33 270 m ²	3 681 m ²	5 555 m ²
Profil HQE	12/14	9/14	11/14	14/14	11/14	12/14
BREEAM	–	–	Very Good	–	–	Very Good
Montant alloué : 500 M€	27 M€	12 M€	45 M€	37 M€	30 M€	30 M€
Montant utilisé : 500 M€ au 31/12/2021	27 M€	12 M€	45 M€	37 M€	30 M€	30 M€
Label énergie	BBC	BBC	–	BBC	BBC	–
Cible 4 (Énergie) P ou TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP
Annexe environnementale	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Cible 3 (Chantier) P ou TP	TP	TP	TP	TP	TP	TP
Gestion de l'eau	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Gestion des déchets	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Installation d'une GTB	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Clauses santé sécurité	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Lutte contre l'étalement urbain	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Accessibilité PMR	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Accessibilité transports en commun (<1 km)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Dialogue avec le locataire et les PP	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Eco-gestion (≥ 3 P ou TP sur 4 cibles)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Confort (≥ 2 P ou TP sur 4 cibles)	✓	✓	✓	✓	✓	✓

* en attente signature du bail

Framework de 2016.

Toulouse Riverside	Bordeaux Quai 8.2 E	Montrouge Flow	Montpellier Orange	St Ouen So Pop	Paris Gobelins	Orly Askia	TOTAL	Issy les Mx Edo (cédé)
BGA Transact.	SCI Factor E	Avenue de la Marne	Covivio	6 rue Fructidor	TECHNICAL SAS	SCI bureaux Coeur d'Orly		Covivio
100%	35%	100%	100%	50%	100%	50%		100%
2018	2019	2020	2021	2022	2021	2016		2017
11 539 m²	10 982 m²	23 581 m²	16 500 m²	32 213 m²	5 683 m²	17 893 m²	225 232 m²	10 938 m²
12/14	12/14	Visé : 14/14	Visé 12/14	Visé HQE 2016 Excellent	Excellent	12/14	Moyenne : 12/14	10/14
Very Good	–	Visé : Excellent		Visé Excellent	Very Good	Very Good		Very Good
31 M€	36 M€	100 M€	43 M€	37 M€	41M€	31M€	500M€	72 M€
31 M€	36 M€	100 M€	43 M€	37 M€	41M€	31M€	500M€	72 M€
–		Effinergie		E+C–		effinergie		–
P	TP	TP	TP	C	C	TP	100%	P
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
TP	TP	TP	TP	M2	M1	TP	100%	TP
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	100%	✓
✓	✓	•	•	•	•	✓	100%	✓
✓	✓	✓	✓	M2	M1	✓	100%	✓
✓	✓	✓	✓	3 étoiles	3 étoiles	✓	100%	✓

Actifs sélectionnés dans le cadre du Green Bond de septembre 2019 et du placement privé vert de 2021

GREEN BOND 2019					PLACEMENT PRIVÉ VERT 2021	
Immeuble	Paris – Jean Goujon	Lyon – Tour Silex²	Chatillon – IRO	Milan – The Sign	Orly – Belaïa	Milan – Symbiosis D
Surface	8 460 m²	29 900 m²	24 600 m²	25 200 m²	23 300m²	18 600m²
Livraison	2021	2021	2020	2020 (A)/ 2021 (B-C)	2020	2022
Taux de (pré)location	58%	91%	36%	100% (A)/ 100% (B-C)		100%
Certification principale	HQE Excellent	HQE/BREEAM Excellent	HQE TB/BREEAM Excellent	LEED Platinum	HQE Excellent BREEAM Very Good	LEED Platinum
Labels	Osmoz/R2S/ BiodiverCity	R2S	Wiredscore/ BiodiverCity	BiodiverCity		WELL / WELL H&S Rating
	182	138	74	106	20,5	79,5
	160	138	74	106	20,5	79,5
	Total alloué = 500 M€ Total utilisé = 478 M€				Total alloué = 100 M€ Total utilisé = 100 M€	

3.4 Accélérer la mutation des territoires

Pour relever les défis climatiques, environnementaux, sociaux et numériques, Covivio s'attache à ce que son patrimoine s'inscrive en cohérence avec les enjeux territoriaux, les équipements et infrastructures, les cultures et usages, ainsi que les savoir-faire et marchés locaux.

Chaque immeuble doit s'insérer de la manière la plus pertinente possible au sein de différents maillages : transports, énergie, réseaux de communication, biodiversité, etc. La cartographie des risques RSE réalisée par Covivio en 2018, a permis de mettre en exergue l'enjeu "Intégration dans la ville durable", pour lequel le Groupe capitalise notamment sur son savoir-faire reconnu en matière de partenariats long terme créateurs de valeurs. Cette mobilisation plurielle est centrale dans la réponse apportée aux deux autres enjeux sociétaux définis dans la cartographie que sont "Supply chain responsable" et "Qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...)".

Avec un pipeline de développement européen engagé d'1,8 Md€ à fin 2021, Covivio participe à l'éclosion d'une ville plus durable et plus inclusive. Le Groupe a centré sa stratégie d'investissement sur les grandes métropoles et capitales européennes. Celles-ci vont devoir faire face à des défis importants en termes de croissance démographique et d'environnement, en cherchant à limiter l'étalement urbain, en protégeant la biodiversité, en améliorant la qualité de l'air, de l'habitat et des transports publics. Elles vont continuer à chercher à attirer les entreprises et les talents, accueillir les meilleures formations, et à concentrer une part importante de l'innovation et de la croissance. Dans cette compétition, l'attractivité des territoires doit tenir compte de l'émergence de nouveaux outils numériques, de robots, ou encore de l'intelligence artificielle. La « smart city » facilitera l'avènement d'une société neutre en carbone, en supprimant le recours aux énergies fossiles, au plus tard en 2050.

L'immobilier occupe une place centrale dans cette mutation considérable, où environnement, économie et cohésion sociale sont imbriqués.

Sous l'impulsion du Conseil d'Administration, la Raison d'être de Covivio, Construire du bien-être et des liens durables, résulte d'une large consultation interne, durant plusieurs mois, au sein de groupes de travail dédiés. Cet exercice inédit de réflexion collective a permis une large expression des acteurs des différents métiers et des différentes activités. La politique RSE de Covivio en ressort renforcée, par l'adhésion des collaborateurs et le niveau d'ambition partagé par toutes les strates de l'entreprise sur des objectifs concrets.

La Raison d'être de Covivio est résolument tournée vers ses différentes parties prenantes, notamment au travers de trois initiatives :

- la constitution d'un Comité des Parties Prenantes (3.2.3.2) ;
- la création d'une Fondation qui fédérera l'ensemble des actions en faveur de l'égalité des chances et la préservation de l'environnement;
- la possibilité pour les équipes de contribuer à démultiplier les engagements sociétaux et les liens avec les territoires, en consacrant chaque année une journée solidaire pour accompagner un projet sociétal proposé sur la plateforme « Socovivio ».

Une première année de fonctionnement intense pour la Fondation Covivio

Mise en place en 2020 à l'échelle européenne, la Fondation Covivio a engagé ses premières actions en 2021, année pour laquelle elle a choisi de concentrer ses ressources sur les projets vecteurs d'une meilleure égalité des chances et la protection de l'environnement, en cohérence avec sa mission. Le budget alloué aux projets soutenus est de 1,7 M€ sur 5 ans. Un Appel à Manifestation d'Intérêt a notamment été lancé en France afin de toucher un large panel d'associations. Il a donné lieu à plus de 100 dossiers reçus. Les associations retenues en Allemagne, France et Italie et qui seront soutenues par la Fondation dans les années à venir sont présentées ci-dessous :

En Allemagne :

- « Safe Hub » à Berlin où comment développer les compétences comportementales d'enfants et jeunes issus de milieux défavorisés grâce aux valeurs du sport. Un programme éducatif et de coaching, qui se déroule en présentiel ou digital.
- « Al Farabi Music Academy » à Berlin pour favoriser l'insertion et l'épanouissement de jeunes en difficultés (réfugiés...). Au programme : apprentissage musical, création d'un orchestre, concert, atelier pratique, visite d'opéra... pour ouvrir les esprits et les vocations.

En France :

- « La Cravate solidaire » en Ile-de-France et à Metz, qui accompagne les personnes en insertion professionnelle en mettant à leur disposition des tenues professionnelles et un coaching personnalisé.
- « Refugee Food » à Paris, un projet culinaire et solidaire œuvrant pour l'insertion des personnes réfugiées, notamment avec une formation qualifiante aux métiers de la restauration collective.
- « Activ'Action » en Ile-de-France et Bordeaux, qui vise à transformer la période de recherche d'emploi en une expérience constructive axée sur l'entraide et la confiance en soi, avec l'organisation d'ateliers de redynamisation pour que les bénéficiaires reconstituent du lien social et se saisissent de leurs projets de vie.
- « Osons Ici et Maintenant » à Lyon, qui aide les jeunes de 16 à 30 ans à déployer leur potentiel, s'insérer durablement et construire leur futur, notamment avec un accompagnement et une formation aux métiers de la transition écologique et sociale.

- « La Péniche du Cœur » à Paris, avec l'aménagement d'une péniche destinée à accueillir des hommes sans-abri, tout en leur apportant un accompagnement social, en vue d'un retour à l'autonomie ou l'orientation vers d'autres structures adaptées.
- « Wake Up Café » à Paris, qui s'adresse à des détenus ou anciens détenus, et leur apporte soutien, conseil et formation en vue d'augmenter leurs chances de réinsertion.
- « Article 1 » en France, qui agit sur le soutien aux profils à potentiel issus de milieux défavorisés, via un programme de mentoring, un accueil au sein de structures dédiées...
- « Foyer St Constance » à Metz, qui aide les jeunes en difficulté à réussir leur entrée dans la vie active grâce à des conseils et soutiens pratiques au quotidien.

En Italie :

- « Cascina Agrivis », ferme solidaire installée à Milan, qui héberge et forme à l'agriculture responsable ses bénéficiaires, à savoir des personnes en difficulté aux profils variés (handicapés, migrants, anciens détenus...).
- « Job In », projet porté par la Fondation Don Gino Rigoldi, s'adresse à des jeunes exclus du marché du travail à Milan (réfugiés, demandeurs d'asile, mineurs isolés...). Il vise à recréer autour de ces jeunes un réseau de soutien et d'accompagnement à la réinsertion sociale.

Indicateurs clés de performance sociétale (au 31/12/2021)

1,8MD€

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT EUROPÉEN
(en 100 %)

RISQUE « INTÉGRATION DANS LA VILLE DURABLE »

15 100

EMPLOIS SOUTENUS
GRÂCE AUX ACTIVITÉS DU GROUPE (2018)

1

CARTOGRAPHIE BIODIVERSITÉ
À DIMENSION EUROPÉENNE

99,8%

DES SITES ACCESSIBLES
EN TRANSPORTS EN COMMUN

RISQUE « SUPPLY CHAIN RESPONSABLE »

81/100

NOTE OBTENUE PAR COVIVIO
À L'ÉVALUATION ECOVADIS
SUNSTAINABILITY LEADERSHIP AWARD

1

CARTOGRAPHIE ACHATS
À DIMENSION EUROPÉENNE

78

FOURNISSEURS AYANT RÉPONDU
À L'ENQUÊTE RSE ONT FAIT
L'OBJET D'UNE VÉRIFICATION

RISQUE « QUALITÉ DE LA RELATION AVEC LES PARTIES PRENANTES EXTERNES » (CLIENTS, FOURNISSEURS, TERRITOIRES, MONDE DE L'ÉDUCATION...)

92%

DES LOCATAIRES BUREAUX FRANCE
SONT SATISFAITS DES RÉPONSES
APPORTÉES À LEURS DEMANDES

4^{ÈME}

ANNÉE CONSÉCUTIVE
DANS LE TOP DES SOCIÉTÉS
DE LOGEMENTS ALLEMANDES
À L'ENQUÊTE FOCUS MONEY.

100%

DES BAUX BUREAUX >2000m²
EN FRANCE SONT COUVERTS
PAR UNE ANNEXE VERTE

3.4.1 Intégration dans la ville durable

La ville de demain sera à la fois bas carbone, connectée et actrice de l'économie circulaire. Pour limiter les déplacements et offrir des lieux de vie plus conviviaux, les futurs immeubles devront être flexibles et intégrer des enjeux liés à la mixité des usages, permettant aux citoyens d'utiliser ces lieux ouverts sur la ville pour y vivre, y travailler et s'y détendre.

En anticipant ces transitions, Covivio gère au mieux les risques qui pourraient minorer l'attractivité de ses actifs si le Groupe ne s'attachait pas à être au plus près de ses parties prenantes, notamment des métropoles. Le risque « Intégration dans la ville durable » a été identifié comme majeur au regard des activités de Covivio en Europe.

L'intégration du bâtiment dans son environnement est un enjeu capital, en termes de paysage urbain et de biodiversité, de réseaux d'énergie et de transports, ou encore d'acceptabilité par les riverains et les pouvoirs publics. Cette bonne intégration dans la ville inclut également des dimensions sociales et économiques, en termes d'emploi et de culture.

3.4.1.1 Comprendre les territoires et renforcer la coopération avec les parties prenantes

En s'appuyant sur l'approche partenariale forte qui a fait sa réussite, Covivio a voulu impulser un nouvel élan à la coopération avec ses parties prenantes en exprimant sa Raison d'être.

Pour œuvrer au plus près de ses parties prenantes, Covivio dispose en France, en plus de ses implantations à Paris et Metz, de quatre délégations régionales (Lille, Lyon, Bordeaux et Marseille). En Allemagne, des bureaux et agences de gestion ont été ouverts à Berlin, Dresde et Hambourg, Leipzig... pour compléter les effectifs situés historiquement à Oberhausen. En Italie, les équipes sont basées à Rome et Milan. Par ailleurs, Covivio est représenté en Espagne par une Country Manager, qui soutient 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.

L'anticipation et la compréhension des nouvelles tendances, notamment en termes d'usages et d'attentes des utilisateurs, sont au cœur de la stratégie de Covivio et de sa filiale Wellio. Des études, enquêtes ou sondages (disponibles sur le site www.covivio.eu) sont régulièrement réalisés afin de permettre aux équipes, clients et parties prenantes de mieux cerner les enjeux de la ville durable et de mieux répondre aux attentes de l'utilisateur final : étude sur l'attractivité des métropoles, « Économie de partage et espace de travail, le regard des salariés européens », « Et si les bureaux redonnaient le goût du travail ? », « Les attentes et usages des salariés européens ».

Stream Building, une opération mixte ambitieuse

Lauréat du concours Réinventer Paris, le projet mixte Stream Building prend place au cœur d'un quartier en plein développement, la ZAC Clichy-Batignolles, en face du nouveau Tribunal Judiciaire de Paris et à 5 minutes d'un parc urbain de 10 hectares.

Avec son architecture signée PCA-STREAM, Stream Building se déploie sur 16 200 m² de surface de plancher et 8 étages :

- 9 600 m² de bureaux et services (RDC au R+5),
- 1 100 m² de commerces en pied d'immeuble (RDC et partiellement au R+1) dont une brasserie,
- 5 500 m² d'hôtel et de résidence long séjour avec 109 chambres « Loft » (R+6 au R+8) opérés par Zoku,

- 700 m² d'espaces de convivialité avec restaurant, bar, espace de coworking et espace événementiel (R+8), exploités par Zoku,

- ainsi qu'un rooftop de 190 m² connecté à l'hôtel.

Misant sur la mixité des usages et les synergies entre les différents espaces de sa programmation, Stream Building a été conçu comme un véritable écosystème, un hub relationnel qui rassemble sous un même toit toutes les activités d'une vie urbaine.

Outre sa localisation exceptionnelle, la mixité inédite de ses usages et ses espaces de travail, Stream Building s'attache à offrir à ses occupants tout un panel de services pour faciliter leur quotidien : un « workcafé » accueillant, proposant un service de barista et de conciergerie, une offre de restauration, un espace de salles de réunion et de conférence, un espace fitness, une application mobile, 22 places de parking, dont la moitié équipées pour véhicules électriques, environ 200 emplacements vélos.

Stream Building est également une référence en matière d'innovation et de réduction de l'empreinte carbone, avec notamment une architecture mixant bois et béton, un potager en toiture, une façade en houblon, une faille végétale et des panneaux photovoltaïques.

3.4.1.2 S'impliquer dans des initiatives de dynamisation des territoires

3.4.1.2.1 Mesurer l'impact socio-économique des activités à l'échelle européenne

Conscient de son poids économique et de son ancrage territorial dans plusieurs grandes métropoles européennes, Covivio a souhaité mesurer sa contribution au développement économique local. Covivio s'attache à caractériser et quantifier les retombées socio-économiques de son activité Bureaux France depuis 2014 et Bureaux Italie depuis 2016. En 2018, Covivio a étendu le périmètre d'étude à l'ensemble des activités du Groupe en Europe, en mesurant les impacts de son activité Résidentiel en Allemagne et de sa filiale Covivio Hotels. Ces études sont conduites avec la société Utopies selon la méthodologie LOCAL FOOTPRINT®.

Le modèle LOCAL FOOTPRINT®

Le modèle LOCAL FOOTPRINT® s'appuie sur les tables statistiques nationales d'échanges entre secteurs d'activité, issues notamment des tables Entrées-Sorties (sources : Eurostat et Eora) et de travaux de recherche en économie régionale de l'Université de Bristol. Sur la base des données réelles ou 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 début 2019, porte sur l'ensemble des développements, rénovations et sites en exploitation. Elle est fondée sur les données collectées pour la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018, pour les activités Résidentiel en Allemagne et Bureaux (France et Italie). Covivio a également souhaité étudier, de manière exploratoire, les retombées socio-économiques liées à l'exploitation et à l'activité des hôtels qu'il détient. Pour cela, les flux injectés par ces acteurs hôteliers ont été modélisés, en s'appuyant sur des statistiques nationales comme celles publiées par l'INSEE.

Les années 2020 et 2021 étant atypiques du fait de la situation sanitaire et économique, les chiffres présentés ci-après sont ceux publiés dans le Document d'Enregistrement Universel 2019 publié en 2020.

Les principaux résultats des retombées socio-économiques des activités bureaux, résidentiel & hôtels

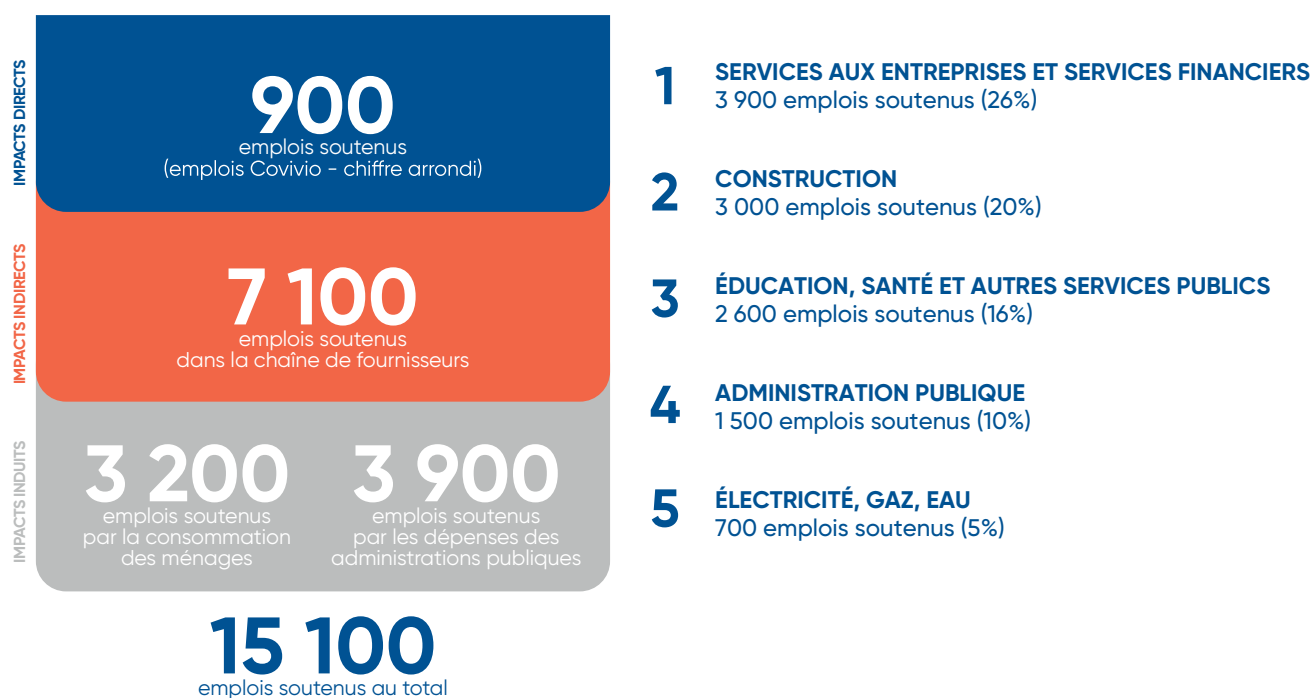
Impacts directs : correspondent à la présence de Covivio en France, Allemagne et Italie à travers ses **922 salariés** (Équivalent Temps Plein à fin 2018).

Impacts indirects : traduisent les retombées économiques générées par les achats ou les investissements. Covivio a ainsi dépensé, pour ses achats de biens ou de services, 520 M€, ce qui a généré de l'activité économique chez ses prestataires et fournisseurs. Cette activité a des répercussions sur l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement. Covivio soutient ainsi **7 100 emplois** en France, en Allemagne et en Italie, répartis comme suit : 4 000 (56%) chez ses fournisseurs directs (dits de rang 1) et 3 100 (44%) chez ses fournisseurs de rang 2 et suivants. En France, ce sont 3 100 emplois indirectement soutenus, 3 000 emplois en Allemagne et 1 000 en Italie.

Impacts induits : correspondent à la capacité à pousser d'autres acteurs économiques à effectuer des dépenses de consommation. La consommation des ménages, soutenue par les salaires versés aux salariés de Covivio mais aussi les salaires versés par les acteurs de sa chaîne d'approvisionnement, contribue au maintien ou à la création de **3 200 emplois** en France, en Italie et en Allemagne. Par ailleurs, les dépenses des administrations publiques (générées par la fiscalité versée par Covivio et celles de sa chaîne d'approvisionnement) permettent de soutenir **3 900 emplois** dans les 3 pays. Ainsi au total, 7 100 emplois induits sont soutenus : 3 400 en France, 2 500 en Allemagne et 1 200 en Italie.

Impacts totaux : ils correspondent à la somme des impacts directs, indirects et induits. Par son activité de Bureaux et Résidentiel, Covivio soutient donc **15 100 emplois** au sein de ses 3 pays d'implantation (6 800 en France (45%), 6 000 en Allemagne (39%) et 2 300 en Italie (16%)), et génère **900 M€ de PIB**. Ainsi, pour **1 emploi** chez Covivio, **15 emplois** supplémentaires sont soutenus.

Détails des 15 100 emplois soutenus par type d'impacts et principaux secteurs d'activités soutenus



Source : Utopies

Impacts catalytiques de près de 400 hôtels en patrimoine

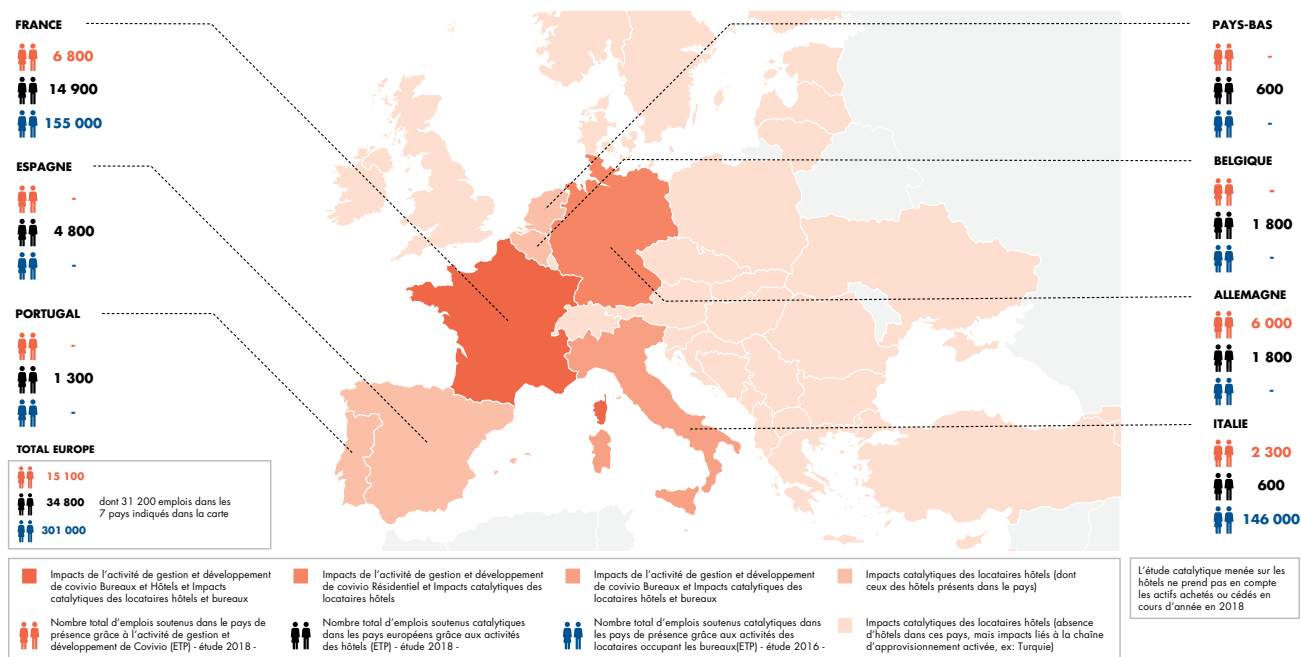
Avec un patrimoine d'une valeur de 6,5 Md€ (6 Md€ lors de l'étude), Covivio Hotels, filiale de Covivio, est le principal partenaire immobilier des opérateurs hôteliers en France et en Europe, notamment dans les métropoles européennes les plus dynamiques.

Covivio a entrepris d'évaluer le poids économique brut du fonctionnement de ses hôtels. Il était ainsi estimé début 2019 que les opérateurs hôteliers locataires de Covivio contribueraient à la vie économique (de manière directe, indirecte et induite) à hauteur de 34 800 emplois en Europe. Cette contribution n'étant pas directement attribuée à Covivio, mais à ses locataires, elle n'est pas à additionner ou à comparer avec les retombées économiques de l'activité de gestion et développement de Covivio décrites précédemment.

Synthèse des impacts socio-économiques de Covivio en Europe

Par ses activités de gestion et développement, Covivio soutenait ainsi au total 15 100 emplois en 2018, dans les trois pays où sont implantées ses équipes – France, Allemagne et Italie. Les sociétés locataires des hôtels, bureaux ou résidences (particuliers) ont une activité économique qui entraîne des retombées à l'échelle européenne. Ainsi, il est estimé qu'à date 34 800 emplois sont soutenus par les hôtels en patrimoine en Europe, et 301 000 emplois inhérents à l'occupation des bureaux en patrimoine en France et Italie.

Carte des impacts socio-économiques de Covivio en Europe



3.4.1.2 Optimiser l'impact sur le territoire

L'évaluation de l'empreinte socio-économique est un outil destiné à mieux connaître l'impact élargi d'une activité, et surtout à identifier d'éventuelles pistes d'optimisation des retombées économiques de l'entreprise sur ses territoires d'implantation. Cette optimisation peut passer d'une part par l'augmentation de la quantité des impacts (notamment le nombre d'emplois locaux soutenus), d'autre part par l'amélioration de la qualité des impacts (nature et type d'emplois soutenus, conditions de travail, etc.).

Covivio a ainsi identifié deux leviers principaux qui permettent de maximiser les impacts locaux de ses activités, sur lesquels elle entend de plus en plus s'appuyer :

- le levier « emploi » : le recours à des structures locales embauchant des personnes en situation de handicap (secteur protégé et adapté) ou éloignées de l'emploi (entreprises d'insertion) ;
- le levier « achat » : la promotion de fournisseurs et sous-traitants locaux dans la chaîne d'approvisionnement.

La signature par Christophe Kullmann, le 17 décembre 2019, de la Charte entreprise-territoire de Plaine Commune en faveur de

l'emploi, l'économie locale ainsi que l'économie circulaire s'inscrit dans cette dynamique. Elle porte en particulier sur le projet Saint-Ouen - So Pop. Les retombées vertueuses de ce projet sont nombreuses sur l'emploi, l'économie locale ainsi que l'économie circulaire :

- 10% du volume total des heures nécessaires à la réalisation du projet sont réservés à des publics éloignés de l'emploi ;
- l'accès aux marchés est facilité pour les entreprises locales, à hauteur de 25% du montant global des travaux et des prestations de services ;
- réemploi de planchers technique, recours à une peinture recyclée (à partir d'inventus), utilisation de bétons concassés pour faire des granulats (utilisés pour aménager des routes), etc. : ces initiatives permettent de réduire substantiellement l'empreinte carbone de l'immeuble ;
- participation au programme HQE-Performances et expérimentation de la méthode MFA (en français analyse des flux de matières).

3.4.1.3 Partager et transmettre les savoirs

Depuis 2008, Covivio a développé une politique partenariale et collaborative avec le monde de l'enseignement, centrée sur l'égalité des chances, en s'appuyant notamment sur le mécénat de compétences, ce qui contribue à valoriser les savoir-faire internes.

3.4.1.3.1 Former les futurs décideurs du secteur immobilier

La Fondation Palladio, a été créée en 2008, sous l'égide de la Fondation de France et par des acteurs de l'industrie immobilière, dont Covivio, autour de cet enjeu majeur qu'est la construction de la Ville. Covivio soutient la Fondation, lieu de rencontres, d'échanges, de débats et de réflexion, via un mécénat financier et l'implication de ses dirigeants et de ses équipes dans les projets et événements de la Fondation Palladio. En 2021, la Fondation Palladio, avec le soutien de ses 80 partenaires et mécènes a lancé

le plus grand challenge étudiant jamais organisé à ce jour pour imaginer la ville de demain, en rassemblant 1 600 étudiants de 93 écoles et 48 nationalités différentes. L'équipe lauréate, « Dans ta rue », propose un outil à destination des promoteurs dans le but de promouvoir les espaces communs en rez-de-ville. Christophe Kullmann a par ailleurs été nommé président du Comité des bourses de la Fondation, dont l'objet est de donner les moyens aux jeunes générations de mener à bien leurs projets de formation ou de recherche dans les domaines liés à l'immobilier et la construction de la Ville.

Covivio participe par ailleurs depuis 2012 à des Forums Métiers organisés par des écoles telles que HEC (École des Hautes Etudes Commerciales de Paris), l'ESSEC Business School, l'ESCP Europe, l'EDHEC, l'ESTP, l'Université Paris Dauphine, ou encore Politecnico di Milano et Università Boconi en Italie. Pour Covivio, il s'agit d'occasions d'échanges privilégiés avec de potentiels futurs candidats.

Des collaborateurs de Covivio interviennent également au sein de différents cursus comme l'ESTP ou Dauphine, avec des sujets le plus souvent centrés sur le développement durable. Chaque année, en Italie, Covivio partage des connaissances pratiques et offre des conseils à des étudiants qui suivent un cursus en immobilier. En septembre 2021, Covivio a participé à l'animation de Fresques du Climat lors de la rentrée de l'ESTP.

3.4.1.3.2 Favoriser l'égalité des chances

Présentées en introduction de ce chapitre 3.4, les associations sélectionnées en France, Allemagne et Italie depuis 2021 par la Fondation d'entreprise Covivio interviennent dans des domaines d'action différents, mais œuvrent toutes en faveur de l'égalité des chances. En ce domaine, Covivio poursuit également son partenariat auprès de l'association Article 1 issue de la fusion entre Frateli et Passeport Avenir, et dans le cadre de son programme Passerelle. Avec Article 1, Covivio est engagé depuis 2015 dans une action de mécénat financier et de compétences, axée sur la solidarité et l'égalité des chances. Cette association développe et encadre le parrainage de jeunes étudiants boursiers à potentiel par des professionnels. L'objectif est de révéler les talents des étudiants issus de milieux modestes, en leur donnant des outils, des méthodes, l'accès à des réseaux et la confiance nécessaires à la réalisation de leurs projets. L'association met également à disposition des logements en résidences universitaires à des étudiants boursiers sélectionnés sur la base d'entretiens de motivation. Plusieurs collaborateurs de Covivio sont mentors, et accompagnent un(e) étudiant(e) en premier ou second cycle d'études postbac durant 2 à 3 ans, puis au démarrage de son activité professionnelle. Un nouveau programme, 1A1, mentorat de plus court-terme, a été mis en place par Article 1 et introduit chez Covivio dans la foulée. En 2021, Covivio a accueilli pendant 3 semaines l'exposition Visage(s), une exposition de 60 portraits de jeunes de tous horizons, accompagnés de témoignages sur leur parcours.

Autres actions de mécénat de compétence, le programme Passerelle, que Covivio conduit depuis 2008 en partenariat avec le lycée Louise Michel de Bobigny (93), situé en zones d'éducation prioritaire (ZEP). Il permet à des étudiants de BTS ou classes préparatoires de rencontrer des professionnels exerçant différents métiers chez Covivio. Dans une période de leur vie où ils doivent faire des choix d'orientation engageants, plus de 1 500 lycéens et élèves de cet établissement ont ainsi bénéficié depuis 2008 d'actions variées : interviews métiers, ateliers CV, accueil de stagiaires, tables rondes métiers, visites d'immeubles... le tout grâce au volontariat de plus de 55 collaborateurs du Groupe.

Dans le cadre des programmes Article 1 et Passerelle, des étudiants ont en outre eu l'opportunité de bénéficier de jobs d'été ou de stages de 6 mois chez Covivio.

3.4.1.3.3 S'investir dans la vie de la cité

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 au chapitre 3.3.1.1 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 événements avec l'objectif de penser conjointement le bâtiment, les usages qui lui sont associés et les mobilités. Le Groupe s'implique également dans des études proposées par cette Association. Depuis 2015, Covivio a ainsi participé à la rédaction de plusieurs Livres Blancs, dont le dernier en date, réalisé en partenariat avec EY, « Baromètre des implantations de services en France », a été publié fin 2019.

Covivio s'investit également auprès des collectivités, notamment au sein d'Etablissements 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.

En Italie, Covivio a développé, depuis plusieurs années, des liens forts avec Politecnico di Milano. En 2021, deux partenariats ont été signés concernant une étude dans le cadre du développement de Vitae (<https://www.vitaemilano.com/en/about/>) et une étude de modélisation de la mécanique des fluides sur le projet Symbiosis (Bâtiments G/H) 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 la Ville de Paris, notamment en s'engageant auprès du réseau Paris Action Climat qui a lancé la Charte éponyme. La Charte Paris Action Climat invite les entreprises à s'engager en faveur de la lutte contre le changement climatique et pour le Plan Climat. Elle a été mise à jour en 2018 et signée de nouveau par Covivio, qui s'engage ainsi à adopter un plan d'action opérationnel à l'horizon 2030 et à contribuer à la trajectoire de neutralité carbone de Paris.

En 2019, le Joint Research Center (JRC) Proptech a été lancé par Politecnico di Milano en association avec Covivio et d'autres entreprises présentes à Milan (BNP Paribas RE, Bosch, Accenture, Edison et Vodafone). Ce projet a pour vocation le lancement de recherches dans le domaine des nouvelles technologies susceptibles de faire évoluer les métiers et surtout le marché immobilier.

En Allemagne, Covivio Immobilien s'implique dans la vie des quartiers où sont situés ses immeubles, en participant à leur animation culturelle ou en réalisant des projets au bénéfice des personnes âgées et/ou handicapées, en coopération avec le tissu associatif local, principalement à Berlin et dans la Ruhr (3.4.1.5.2). Covivio Immobilien soutient également d'autres causes sociales et sociétales, notamment en mettant temporairement à disposition des logements pour des réfugiés de guerre, en participant à des programmes de mécénat financier à destination d'écoles, de crèches ou de maisons de retraite, ou encore en soutenant la rénovation de logements pour seniors ou un projet social pour les sans-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.

Depuis 2008, les collaborateurs du Groupe sont invités à participer à Paris aux « Foulées de l'Immobilier », organisées par les étudiants du Master 246 « Management de l'immobilier » de l'Université Paris-Dauphine. En 2021, les Foulées ont été remplacées par un challenge Qualité de Vie au Travail inter-entreprise européen et digital, incitant les collaborateurs à mener des ateliers bien-être sur divers thèmes (nutrition, relaxation, écogestes etc.) et des sessions sportives. Ce challenge a permis la plantation d'arbres avec la structure Reforest'Action.

À l'occasion des fêtes de fin d'année, Covivio a collecté des jouets auprès de ses salariés, au profit de l'Association Rejoué. Une opération qui a suscité une belle adhésion et la générosité des collaborateurs (3.5.3.3.3). 40 kilos de jouets ont été collectés en 2021 !

3.4.1.4 Faire de chaque site un levier de biodiversité

Depuis 10 ans, Covivio a fait de la protection de la biodiversité un axe important et qualitatif de sa politique RSE et patrimoniale, en faisant en sorte que chacun des sites construits, gérés et rénovés par ses équipes constitue, à sa mesure, un levier de biodiversité, notamment en concevant des immeubles disposant de surfaces végétalisées (voir Raison d'être). Cet engagement s'est exprimé notamment par la signature de la charte « Objectif 100 hectares de murs et terrasses végétalisés » de la Ville de Paris ou encore en rejoignant en 2021 l'initiative Act4nature.

Cet engagement trouve toute sa place dans la Raison d'être du Groupe, qui prévoit l'aménagement d'espaces verts (jardins, terrasses et murs végétalisés) dans ses nouvelles opérations.

Covivio rejoint l'initiative act4nature International⁽¹⁾

Act4nature est 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. En rejoignant l'initiative, Covivio a souscrit aux dix engagements communs⁽²⁾ 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 public 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.

3.4.1.4.1 La biodiversité, un axe fort de la Raison d'Être de Covivio

La biodiversité constitue le fondement de la vie et est porteuse d'enjeux planétaires majeurs. Elle constitue un enjeu à la fois dans le cadre de la construction et la gestion des bâtiments, ainsi qu'en amont sur les lieux d'extraction des matières premières puis sur les sites de fabrication des matériaux et des équipements utilisés ensuite dans les immeubles.

Bien que son patrimoine immobilier soit implanté principalement en milieu urbain, Covivio exerce des pressions directes et indirectes sur la biodiversité. Le secteur immobilier est, en effet, l'un des plus

concernés par l'importante érosion de la biodiversité. À chaque phase du cycle de vie d'un bâtiment, de l'extraction des matières premières aux opérations de déconstruction, ce secteur agit de façon plus ou moins marquée sur les cinq grandes causes d'érosion de la biodiversité identifiées par la CDB (Convention sur la Diversité Biologique) : surexploitation des ressources naturelles ; destruction / perturbation des espèces et des habitats naturels et fragmentation des habitats ; pollutions ; introduction et propagation d'espèces exotiques envahissantes ; changement climatique.

À partir de ce constat, la politique biodiversité de Covivio se décline en 6 points :

- éco-conception des développements et rénovations et prise en compte de la biodiversité en amont des projets : couloirs écologiques, attentes des parties prenantes et choix des matériaux favorisant l'économie circulaire
- aménagement de terrasses végétalisées en milieu urbain participant à l'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbain
- plantation de végétaux indigènes limitant l'arrosage et adaptés aux besoins de la faune locale
- mise en place de pratiques de gestion écologiques des espaces verts : ajustement de la fréquence des tontes, suppression progressive de l'utilisation de produits phytosanitaires...
- valorisation des fonctions de l'espace vert auprès des utilisateurs
- participation à la recherche et à l'innovation.

Afin d'assurer la prise en compte des enjeux liés à la biodiversité, deux chartes internes ont été rédigées en 2014 et actualisées en 2019 :

- une charte concernant la création d'espaces verts, destinée aux opérations de développement ou de rénovation complète d'espaces verts et facilitant l'obtention d'un label comme BiodiverCity®
- une charte concernant la gestion d'espaces verts, visant les opérations en exploitation et facilitant l'obtention d'un label comme BiodiverCity Life®, Eve® ou EcoJardin.

Au total, **260 000 m²** de surfaces de bureaux de Covivio en cours de développement ou déjà livrées vont ainsi bénéficier du label Biodivercity® ou Eco-jardin.

Afin d'aller plus loin dans la mise en œuvre de cette politique, Covivio étudie aujourd'hui les meilleures conditions de mise en place d'un indicateur de « biodiversité positive » sur les sites en développement ou restructuration.

Gobelins (Paris 5^e) : une rénovation exemplaire pour la biodiversité en ville

À l'occasion de la restructuration de l'immeuble Gobelins, livré en 2021, Covivio a fait réaliser par un écologue une étude spécifique portant sur la valorisation de la biodiversité. Ainsi, le projet Gobelins a permis de végétaliser environ 370 m², répartis entre la toiture terrasse et l'ancienne cour transformée en jardin, lequel comporte 63 m² d'espaces verts en pleine terre. Au-delà de l'aspect quantitatif, le projet s'est attaché à développer la qualité des espaces verts avec une richesse floristique et faunique (66 espèces dénombrées à la livraison) et de renforcer la connectivité urbaine pour les oiseaux et pollinisateurs. Cette étude fait ressortir les atouts de la toiture végétalisée : rétention des eaux de pluie et lutte contre le ruissellement urbain, isolant thermique et phonique, apport esthétique, amélioration de la qualité de l'air urbain, allongement de la durée de vie du toit et enfin contribution à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain (différence de 2 à 5 °C mesurée sur le site).

Par ailleurs, et depuis plusieurs années, Covivio mandate une étude européenne régulièrement remise à jour afin de caractériser ses impacts potentiels sur la biodiversité. Les résultats présentés ci-après sont ceux de l'analyse menée en 2019/2020, s'appuyant sur les indicateurs GRI.

(1) <http://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2021/11/COVIVIO-VF-2.pdf>

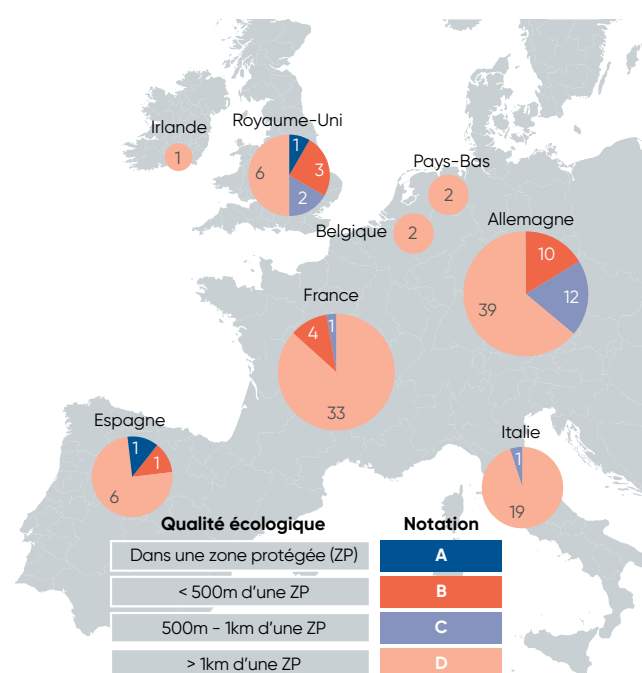
(2) http://www.act4nature.com/wp-content/uploads/2020/11/act4nature-international_indications-fr.pdf

3.4.1.4.2 Une cartographie européenne des impacts

Fin 2017, Covivio a réalisé une cartographie, mise à jour début 2020, à la fois pour ses activités de construction et d'exploitation d'immeubles, pour mesurer ses impacts indirects sur :

- La biodiversité : consommation d'espaces, destruction et fragmentation d'habitats naturels, artificialisation des milieux, imperméabilisation des sols ou encore impacts sur l'infiltration des eaux pluviales.
- La « biodiversité grise », c'est-à-dire la biodiversité affectée par l'extraction de matières premières, la production et l'utilisation de matériaux de construction.

Cartographie des sites de Covivio inclus ou adjacents à une zone protégée



3.4.1.4.3 Une analyse basée sur les indicateurs GRI

Le patrimoine foncier de Covivio ayant évolué depuis la première réalisation de la cartographie biodiversité en 2017, Covivio a mandaté un tiers en 2019, le cabinet Gondwana, afin de réaliser la mise à jour de cette cartographie en conformité avec la version GRI Standards de la Global Reporting Initiative (GRI) sur un panel de 144 sites détenus par le Groupe en Europe :

- 44 immeubles de bureaux en gestion directe (multilocataires), soit 24 en France et 20 en Italie
- les 50 plus grosses valeurs du panel représentatif des actifs résidentiels situés en Allemagne
- les 50 plus grosses valeurs du portefeuille hôtels en Europe (Allemagne, Belgique, Espagne, France, Irlande, Pays-Bas et Royaume-Uni).

Quatre indicateurs de performance en matière de biodiversité ont été analysés et sont présentés ci-après. Cette étude a donné lieu à un rapport complet récapitulant les résultats et une fiche

descriptive pour les sites situés à moins de 250 mètres d'une aire protégée. Elle est présentée 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 ».

3.4.1.4.4. Un nouvel indicateur de biodiversité sur les sites en exploitation

Les espaces verts urbains sont indispensables pour les services qu'ils fournissent aux citoyens, pour reconnecter les villes aux continuités écologiques, et pour créer des réservoirs de biodiversité. Face à la perte de biodiversité et au dérèglement climatique, dans un contexte d'urbanisation et d'artificialisation massives, l'intégration d'espaces de nature en ville est impérative pour combattre les effets d'îlots de chaleur, répondre aux préoccupations écologiques des citoyens et des collectivités, ainsi que d'un point de vue esthétique.

Dans ce contexte, des indicateurs et outils de biodiversité se développent, parmi lesquels les labels Biodiversity® et Ecojardin, le référentiel Effinature® et le CBS (Coefficient de Biotope par Surface). Cependant, ces outils ne prennent pas tous en compte tous les enjeux de la biodiversité et des usages des espaces verts. Covivio a donc 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. L'objectif pour Covivio est d'accroître la durabilité écologique de ses projets urbains.

Le CBS de Covivio 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 Covivio intègre 8 types de surfaces différentes ainsi que 17 éléments de bonus, établis à partir de la littérature scientifique et de référentiels de biodiversité existants. 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 écologiques 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. C'est donc un outil permettant de choisir les aménagements les plus adaptés, de suivre l'évolution dans le temps des choix réalisés durant l'exploitation d'un site et d'homogénéiser les processus de prise de décisions concernant l'aménagement des espaces extérieurs.

3.4.1.5 L'accessibilité des bâtiments comme levier d'inclusion

3.4.1.5.1 Un patrimoine bien connecté aux transports en commun

La réduction de l'empreinte carbone de Covivio passe, entre autres, par des choix d'implantation favorisant les transports en commun et les transports doux (marche, vélo...) pour les salariés et les clients locataires.

Covivio s'est fixé l'objectif de détenir à fin 2025 au moins 95% d'immeubles à moins de 10 minutes à pied (1 km) des transports en commun (train, RER, métro, bus, tramway...). Cet objectif, déjà présent dans le plan d'actions RSE de Covivio depuis plusieurs années, est à présent relayé par l'un des engagements adoptés à l'occasion de l'expression de la Raison d'être de l'entreprise. Fin 2021, 96,8% des actifs se situaient à moins de 5 minutes des transports en commun, et 99,8% à moins de 10 minutes.

Dès 2013, les équipes italiennes de Covivio ont pu bénéficier de stations de recharge gratuites et de quatre véhicules électriques à disposition des collaborateurs de Milan et Rome. En Allemagne, Covivio met à disposition de ses salariés des bornes de recharge pour véhicules électriques ainsi que des vélos, et à Oberhausen a équipé de véhicules électriques les personnels en charge de

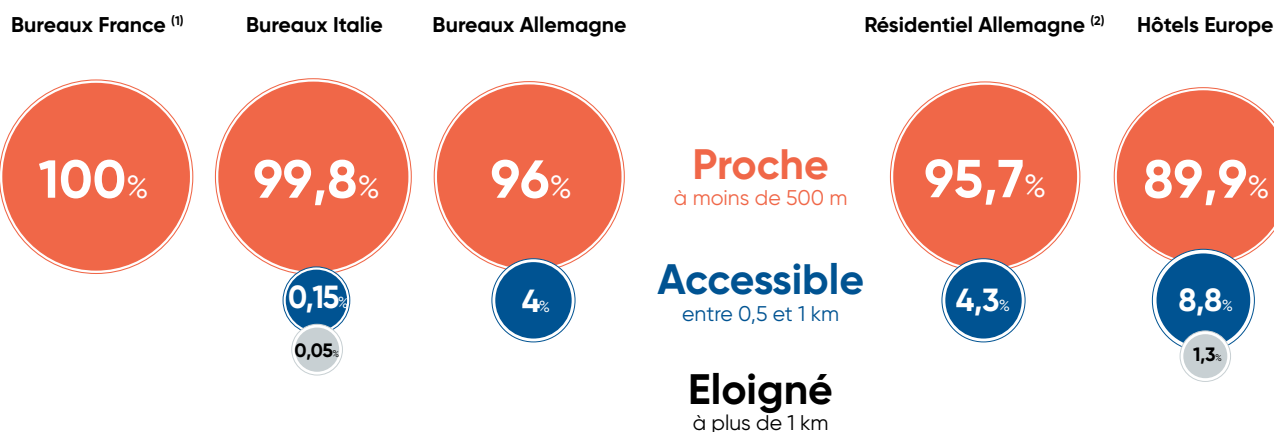
travaux de maintenance. En Allemagne également, toutes les nouvelles constructions ou rénovations majeures disposant d'un parking de plus de 5 places doivent prévoir le câblage nécessaire à l'équipement futur de bornes de recharge. Dès 2025, tous les bâtiments disposant de plus de 20 places de parking devront bénéficier d'un point de charge.

Afin de donner un cadre précis à ces sujets, Covivio a défini plus précisément sa stratégie en matière de mobilité qui 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 sur Chatillon – IRO. Sur cet immeuble pouvant accueillir plus de 2000 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 prévu.

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). Les graphes ci-dessous révèlent les résultats pour les différentes activités au 31 décembre 2021.

Accessibilité des transports en commun

Au 31/12/2021 (en valeur PdG)



(1) Portefeuille Core+ Développement

(2) Panel représentatif

L'étude approfondie réalisée en 2021 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.

- **99,4%** (en valeur PdG) des actifs bureaux sont à moins de 500 m des transports en commun
- **93,7%** des actifs ont au moins un moyen de transport ferroviaire dans un rayon de 1 km et 85,8% dans un rayon de 500m

- Dans un rayon de 1 km, **54,6%** des actifs disposent d'au moins un moyen ferroviaire régional et un moyen ferroviaire urbain (tram ou métro)

La distance moyenne des actifs aux transports est de **171 mètres** (moyenne pondérée en valeur) en prenant en compte les bus, et **296 mètres** sans les prendre en compte.

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 lieux culturels, d'intérêt et de restauration à proximité.

3.4.1.5.2 Agir pour l'accessibilité des bâtiments aux personnes en situation de handicap

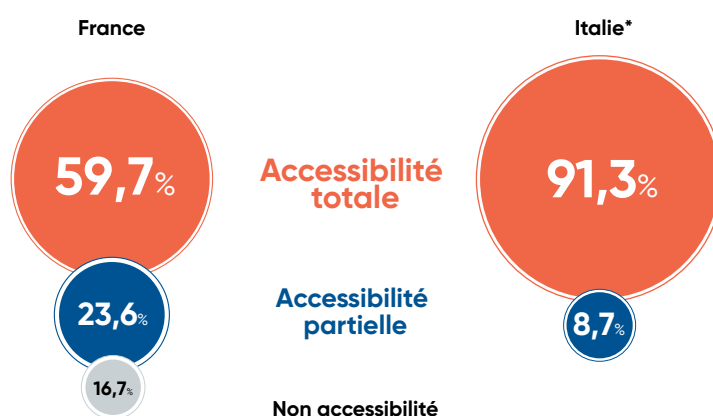
Covivio porte une attention particulière à l'accessibilité de ses immeubles et à la suppression des barrières architecturales dans les espaces publics. Le cadre législatif des pays dans lesquels Covivio exerce ses activités prévoit des paramètres techniques à garantir : largeur minimale des portes, caractéristiques des

escaliers, notamment pour favoriser leur utilisation pour les premiers étages plutôt que l'ascenseur, dimension des ascenseurs, rampes d'accès, caractéristiques des toilettes, etc. Les développements et rénovations de Covivio sont conformes aux standards d'accessibilité les plus ambitieux.

Le graphe ci-dessous présente les taux d'accessibilité des immeubles de bureaux aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Accessibilité des bureaux aux personnes à mobilité réduite

Au 31/12/2021 (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'ascenseur ou de monte-escalier. Le projet Probewohnen, lancé en 2015, a pour objectif d'offrir aux personnes handicapées mentales la possibilité de tester leur propre autonomie dans des logements adaptés. Le projet Wohnen im Pott consiste, quant à lui, en l'ouverture d'un bureau de proximité à Oberhausen, permettant aux personnes handicapées de venir se renseigner sur les droits et solutions dont

ils peuvent bénéficier en matière de logement. Cette salle polyvalente ouverte à tous les habitants favorise également les échanges au sein du quartier.

Covivio a également développé une forme innovante de résidences dans le quartier Knappenviertel d'Oberhausen, mettant l'accent sur l'autonomie des locataires et le respect de leur vie privée, tout en proposant de nombreux services à destination de locataires âgés ou en situation de handicap. Ce projet est issu de la reconversion d'un ancien local commercial en neuf appartements de 40 à 83 m², totalement adaptés. Ceux-ci sont disposés autour de la zone commune ouverte, avec une cuisine commune attenante et une salle à manger spacieuse. Le jardin commun a été conçu pour inviter chacun à y passer le maximum de temps possible ensemble.

3.4.2 Supply chain responsable

Covivio a été l'une des premières foncières européennes à se doter d'une politique Achats Responsables. Ce dispositif, déployé dès 2011, couvre à la fois l'ensemble de la chaîne d'approvisionnement des activités de développement et de gestion du portefeuille Bureaux, ainsi que les dépenses de fonctionnement de l'entreprise. La Charte Achats Responsables a été mise à jour en 2019 pour intégrer la réglementation RGPD et en 2020, notamment pour prendre en compte certaines dispositions de la certification BREEAM-In-Use.

Bénéficier d'une supply chain responsable est clé pour le Groupe, tant les impacts sur la continuité d'activité de Covivio et en termes de réputation peuvent constituer un risque significatif. Cet enjeu recouvre notamment le sujet de l'accidentologie sur les chantiers, et plus largement le suivi des mesures mises en place par les fournisseurs en faveur de la santé et de la sécurité des personnes travaillant sur les chantiers.

En 2021 et pour la deuxième année consécutive, Covivio a reçu de la part du CDP la reconnaissance de leader en termes d'engagement des fournisseurs (*CDP Supplier Engagement Leader A-List*), faisant ainsi partie du top 8% mondial sur ces aspects. Covivio a par ailleurs obtenu la note de 81/100 (niveau Gold) à sa quatrième évaluation EcoVadis (81/100 depuis 2019), se plaçant parmi le 1% d'entreprises les mieux notées par cet organisme et bénéficiant ainsi du niveau Platinum.

3.4.2.1 Une politique, quatre outils

La politique Achats Responsables de Covivio est déployée au moyen de quatre outils :

- Articulée autour de 11 principes, la Charte Achats Responsables de Covivio promeut les 10 principes du Pacte Mondial, de la Charte de la Diversité, de l'Organisation Internationale du Travail ainsi que ceux de la Charte Éthique Covivio (3.6.2.1). Cette dernière vise notamment à lutter contre la corruption et le blanchiment d'argent, et 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 actions RSE vis-à-vis des 17 ODD 2030 de l'ONU. Dès la fin 2021, près de 150 fournisseurs ont signé la nouvelle version de la Charte, soit plus de 30% des fournisseurs du panel France visés par la politique Achats Responsables. En termes de dépenses, la charte couvre plus de 20% des dépenses de l'année 2021 en France (hors exclusions listées ci-dessous).
- une clause RSE permettant de contractualiser l'engagement RSE des fournisseurs, dans les contrats et cahiers des charges des marchés de maintenance et de travaux. En Italie, l'équipe de Property Management a intégré des clauses vertes dans les contrats de maintenance, incluant notamment la gestion des déchets, le recours à des matériaux et des produits de

nettoyage écologiques, etc.. De même, en Allemagne, la grande majorité des produits référencés (matériaux, équipements...) par Covivio Immobilien bénéficient d'un label allemand exigeant, garantissant le respect de l'environnement et la santé des utilisateurs. Ces lignes directrices ont été revues en 2020, notamment pour intégrer les recommandations environnementales liées à la certification HQE Exploitation du portefeuille. Enfin, une clause relative à la lutte contre la corruption a été intégrée dans les nouveaux contrats et cahiers des charges signés en France.

- un questionnaire d'enquête sur les pratiques développement durable des fournisseurs, mis à jour en 2018/2019, et adressé aux fournisseurs français bénéficiant de commandes de plus de 200K€ HT, en une ou plusieurs fois, sur 12 mois consécutifs. Sont exclus de la démarche : assurances, banques, copropriétés, impôts, notaires, taxes et redevances. Une notation est calculée sur la base des réponses, pondérée en fonction du nombre de salariés de l'entreprise répondante. Les 49 questions portent sur des sujets allant de la gouvernance (lutte contre la corruption, existence d'une Charte Éthique, etc.) à la prise en compte des risques environnementaux (rejets toxiques, politique déchets, etc.) en passant par des sujets sociaux/sociétaux (droits des travailleurs, santé/sécurité au travail, etc.). La version mise à jour du questionnaire est déployée depuis le second semestre 2019, et a permis de rassembler 114 réponses à fin 2021.
- une vérification des réponses au questionnaire d'une dizaine de fournisseurs chaque année : à fin 2021, près de 80 fournisseurs et conseils ont ainsi été évalués par un cabinet de conseil indépendant spécialisé en achats. Cette vérification permet de s'assurer de la qualité des réponses au questionnaire et d'approfondir certains sujets : actions mises en place par l'entreprise vérifiée vis-à-vis de sujets spécifiques examinés chaque année, comme la gestion de la sous-traitance, l'accidentologie ou la trajectoire carbone par exemple.

Les résultats du questionnaire d'enquête 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.

En effet, plus la taille de l'entreprise augmente, plus les sujets RSE sont pris en compte. Les grandes entreprises ont davantage formalisé leurs politiques et ont 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. Beaucoup de disparités sur les enjeux environnementaux également, même si certaines problématiques incontournables, comme la gestion des déchets ou la supply chain responsable, sont prises assez largement en compte.

Le tableau ci-après montre le pourcentage de réponses positives à certains des thèmes abordés dans le questionnaire. Il fait apparaître une corrélation entre le niveau d'engagement RSE des fournisseurs et leur poids économique, exprimé en nombre de collaborateurs, sur la base de bonnes pratiques telles que détaillées ci-dessous.

Pourcentage de réponses positives à certains thèmes du questionnaire RSE par catégorie de chiffre d'affaires

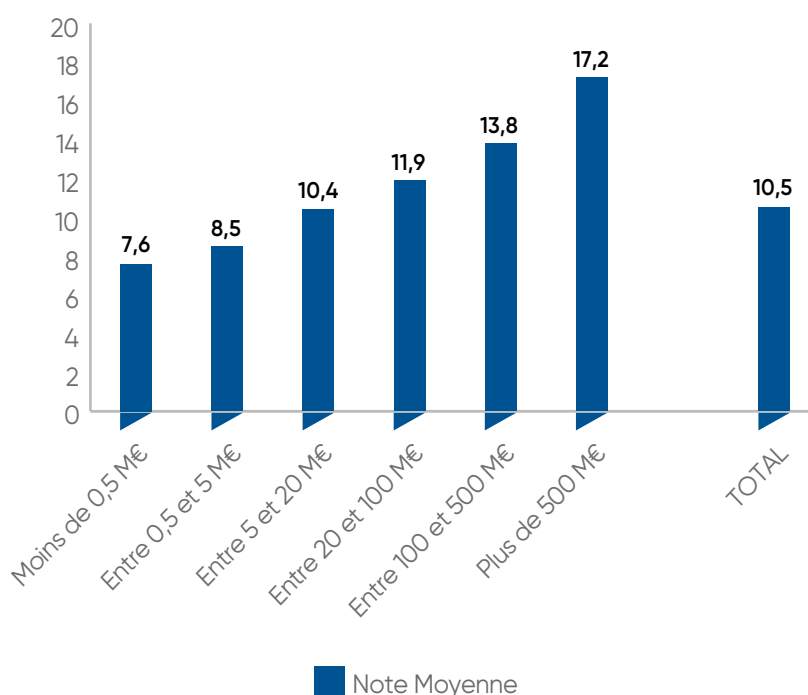
Au 31/12/2021

Nombre de salariés	Politique et/ou outils DD	Entreprise disposant d'une Charte Éthique interne ou d'un Code de Conduite opposable ou non à ses salariés	Standard droit du travail (SA8000, ISO26000, Label Lucie etc.)	Standard SSE (OHSAS 18001 ou ISO 45001 ou MASE)	Standard environnemental (ISO 50001 ou 14001)	Entreprise ayant réalisé un bilan carbone de ses activités
Moins de 50 personnes	68,7%	32,8%	10,4%	7,5%	14,9%	16,4%
Entre 50 et 250 personnes	87,5%	66,7%	37,5%	25,0%	37,5%	29,2%
Plus de 250 personnes	95,7%	95,7%	78,3%	78,3%	65,2%	91,3%

Le graphe ci-après présente les notes moyennes obtenues par les fournisseurs sur la base de 114 réponses au questionnaire et après pondération en fonction du nombre de salariés (moins de 50, entre 51 et 250, plus de 250). Encore une fois, les résultats montrent une corrélation entre la taille des entreprises et les notes obtenues, du fait de niveaux de maturité différents en matière de RSE, mais aussi de moyens financiers et humains hétérogènes.

Notes moyennes par catégories de chiffre d'affaires

Au 31/12/2021



■ Note Moyenne

À noter que ces résultats sont à nuancer, du fait d'un plus grand nombre de répondants côté petites entreprises (67 contre 24 moyennes et 23 grandes entreprises). Comme évoqué plus loin dans ce document, les notes moyennes des différentes catégories d'entreprises tendent néanmoins à s'homogénéiser du fait des notes de plus en plus élevées obtenues par les plus petites entreprises.

Depuis 2015, Covivio est signataire de la **Charte Relations Fournisseurs responsables** (RFR – initiative nationale portée par l'État) consacrant la maturité de cette démarche. Cette signature s'inscrit dans la dynamique d'amélioration des relations entre clients et fournisseurs et favorise la diffusion de pratiques d'achat vertueuses vis-à-vis des fournisseurs. Un médiateur interne, le Directeur du Développement Durable, a été nommé au sein du Groupe afin de gérer d'éventuels litiges avec des fournisseurs. Aucun litige n'est survenu en 2021.

3.4.2.2 Une vérification annuelle

La campagne effectuée en 2021, par un tiers spécialisé et indépendant (BuyYourWay), auprès de 10 sous-traitants (1 TPE, 7 PME & 2 grands comptes) de Covivio, a porté sur la vérification des réponses au questionnaire Développement Durable initialement transmis. Au cas où une anomalie grave serait identifiée, différentes mesures allant de l'échange au déréférencement du fournisseur pourraient être prises. À fin 2021, aucune anomalie grave n'a été constatée et aucun fournisseur n'a été déréféréncé. Néanmoins, cet échange avec le fournisseur ou le conseil permet d'identifier des points d'amélioration et donne lieu ensuite à des recommandations sous la forme d'une synthèse personnalisée. Les réponses de 78 fournisseurs ont ainsi été vérifiées à ce jour.

Globalement les fournisseurs interrogés en 2021 ont tous mis en place une démarche RSE, en partie formalisée. Toutefois, seule la moitié d'entre eux mettent en place des tableaux de bord et des indicateurs pour piloter leurs actions. Nous constatons aussi que les systèmes de management sont très peu déployés. De plus, très peu d'entreprises sont signataires du Pacte mondial des Nations Unies. La lutte contre la corruption est en revanche une thématique bien couverte, avec un/des dispositifs tels que Charte éthique, code de conduite, et plus rarement, un système d'alerte et de remontée des cas de corruption. Ces évolutions s'inscrivent dans le cadre de la mise en œuvre de la loi dite Sapin.

Le volet Social est relativement bien traité par tous les fournisseurs interrogés :

- Formation des collaborateurs : des objectifs sont fixés par les fournisseurs ;
- Santé Sécurité au Travail : la totalité des fournisseurs dispose d'une politique systématique d'usage d'équipements de protection individuels ;
- Qualité de vie au travail : des actions et engagements ont été relevés auprès de la grande majorité, même si un travail de formalisation permettrait de mieux structurer la démarche. Les actions portent généralement sur les bonnes postures, l'ergonomie des postes de travail, l'aménagement de zones de repos, l'équilibre émotionnel...

- La Diversité est une valeur qui se traduit par plusieurs engagements et actions, mais souvent sans être formalisés.
- Les pratiques liées à l'insertion des seniors et des personnes en situation de handicap sont à présent nombreuses.

En matière environnementale, de nombreuses actions sont mises en œuvre, notamment à travers la gestion des déchets (de bureaux ou de chantiers). À cela s'ajoutent des bilans des émissions de gaz à effet de serre ainsi que des actions en matière de réduction des consommations d'eau et d'énergie. Les Plans de prévention des risques sont encore peu déployés. Dans l'ensemble, les thématiques RSE sont bien couvertes et des progrès ont été enregistrés.

Les vérifications menées en 2021 ont permis à 8 fournisseurs sur 10 de voir leur note progresser, ce qui confirme l'intérêt de cet exercice de vérification ; 2 se sont maintenus.

Covivio n'a pas vocation à réaliser ou diligenter des audits sur sites : en France par exemple, des contrôles sur chantier sont réalisés par le Coordonnateur SPS (Sécurité et Protection de la Santé), voire par l'Inspection du Travail (organisme d'État) pour la déclaration des travailleurs, les conditions de travail, etc. Des équivalents au coordonnateur SPS existent également en Italie et en Allemagne. L'accidentologie fait par ailleurs l'objet d'un suivi spécifique (3.4.2.3).

3.4.2.3 Accidentologie sur les chantiers

Sur l'ensemble de ses opérations en cours de développement et restructuration, Covivio a mis en place un suivi de l'accidentologie. Le tableau suivant présente les différentes données collectées sur les chantiers d'immeubles en développement en France durant l'année 2021 (et deux chantiers terminés fin 2020 non reportés en 2020). Sur l'ensemble des chantiers de développement d'immeubles conduits en Europe, Covivio n'a déploré aucun accidents grave/décès au sein des entreprises intervenantes durant l'année 2021.

Accidentologie sur les développements et rénovations en France en 2021

(Données fournisseurs)

Nombre total d'heures travaillées sur les chantiers	1 563 366
Nombre d'accidents de travail avec arrêt	8
Nombre de jours d'arrêt de travail	108
Taux de fréquence des accidents	5,12
Taux de gravité	0,07

Les moyennes pour le secteur de la construction de bâtiments calculées par la Caisse Nationale d'Assurance Maladie sont respectivement de 33 et 2,4 pour les taux de fréquence et de gravité (Statistiques de sinistralité 2019). Les données publiées par Covivio ont été collectées sur six chantiers français livrés ou en cours en 2020 et 2021.

3.4.2.4 Cartographie des risques RSE des fournisseurs

En 2020, une étude a été initiée visant à déterminer les principaux risques RSE du panel fournisseurs de Covivio, en France, Allemagne et Italie. En effet, s'ils étaient mal gérés, des achats, voire une chaîne fournisseurs, pourraient avoir des impacts négatifs en termes de réputation et d'activité pour Covivio, ainsi que pour ses parties prenantes : locataires, fournisseurs eux-mêmes, etc.

Méthodologie :

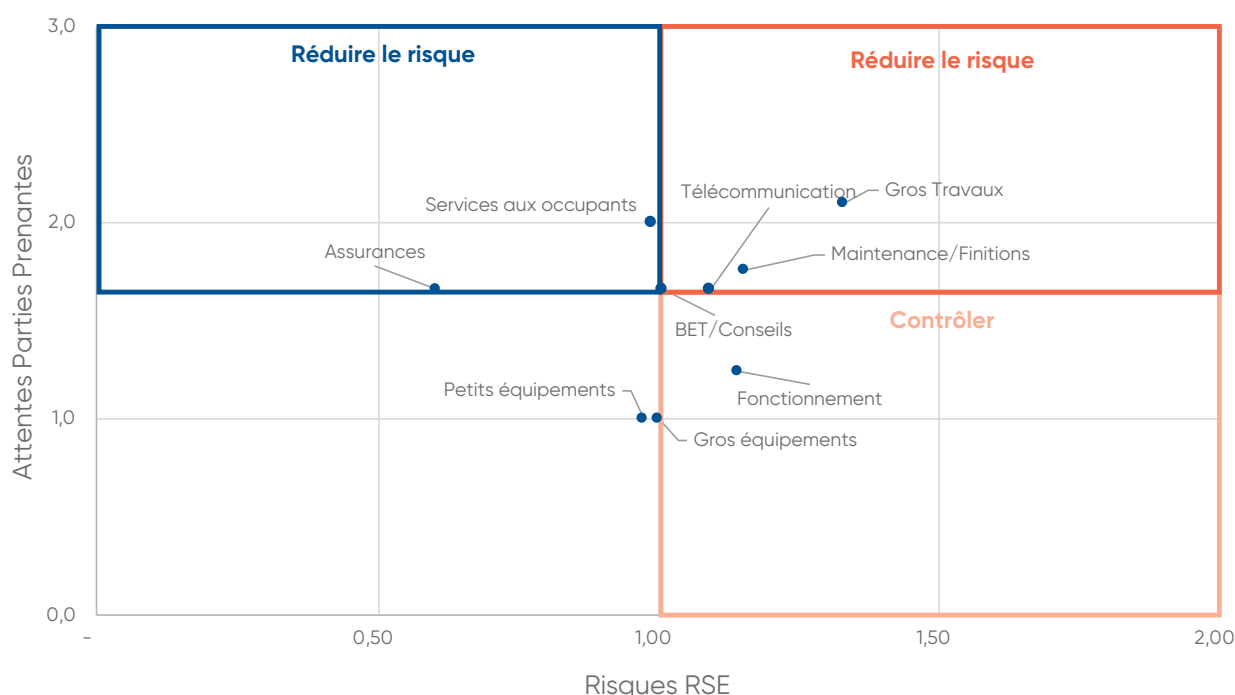
Plusieurs familles d'achats ont été déterminées dans chacun des trois pays, sur la base des dépenses de l'année 2019 : 9 en France, 7 en Italie et 6 en Allemagne. Les familles communes à chacun des pays sont : télécommunication, maintenance, bureaux d'étude/conseil, gros travaux et assurances. Les familles 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 CO2, biodiversité, pollution etc. ;
 - sociaux : santé/sécurité, qualité de vie au travail, respect des droits de l'Homme, etc. ;
 - locataire : bien-être, sécurité des données, etc. ;
 - éthiques : corruption, blanchiment, etc. ;
 - territoriaux : nuisances pour les riverains, développement économique, etc. ;

Les risques analysés sont les risques résiduels, qui subsistent après la mise en place d'actions et de mesures spécifiques. Les 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 permet d'ores et déjà d'aboutir aux résultats suivants : en France, les risques RSE perçus sont globalement limités car gérés en interne. Le risque environnemental est le plus prégnant de manière globale. Les risques sociaux et locataire ne sont également pas à négliger, respectivement sur la famille gros travaux et BET/Conseil. En Allemagne, ce sont les risques liés à l'éthique des affaires qui sont perçus comme les plus importants et, en Italie, ceux liés au développement local. Les 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, 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 PP



3.4.3 Qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...)

Covivio s'est développé en nouant et en développant des liens forts avec ses principales parties prenantes. Son activité implique une multitude de relations avec différentes parties prenantes, privées et publiques, de tailles et de secteurs très variés (3.2.3.1). Le succès du Groupe étant pour partie basé sur la qualité de la relation avec les parties prenantes externes (clients, fournisseurs...), celle-ci a été jugée comme constitutive d'un risque, analysé comme très bien maîtrisé. Des stratégies spécifiques ont été mises en place afin de répondre au mieux aux attentes (3.2.3.2) notamment des clients, fournisseurs ou conseils (3.4.2). Au-delà de la qualité de la relation et de la confiance cultivée dans le cadre de partenariats structurants, Covivio appréhende la coopération avec ses parties prenantes externes comme un véritable levier d'innovation et de croissance.

3.4.3.1 Une stratégie de partenariat long terme et d'optimisation de la satisfaction des clients

Auprès de ses clients, actionnaires, fournisseurs, ou encore dans le cadre de ses actions menées auprès de collectivités et associations, Covivio privilégie une stratégie de partenariat long terme. Cherchant en permanence à faire progresser la satisfaction de ses clients, Covivio s'attache à mieux identifier leurs enjeux stratégiques et à anticiper leurs besoins et attentes. La maîtrise complète de la chaîne immobilière et la logique servicielle pour inventer un immobilier « sur mesure » permettent à Covivio d'enrichir ce parcours client proposé et l'expérience utilisateurs.

À l'appui de sa Raison d'être, Covivio s'est fixé des objectifs qualitatifs portant sur le bien-être de ses clients :

- dès 2020, tous les nouveaux projets visent une labellisation en matière de bien-être ;
- toute demande clients est traitée sous 24h, la satisfaction étant régulièrement mesurée et valorisée dans la rémunération des équipes.

Pour atteindre ces objectifs, Covivio s'appuie sur l'expérience de ses équipes et son ADN partenarial qui lui ont permis d'instaurer une relation de confiance avec ses parties prenantes et notamment ses clients. La Culture Client Covivio repose ainsi sur cinq piliers : le parcours client, les services, le bien-être, le digital et l'adaptation permanente. Cette culture s'accompagne de convictions fortes en matière de Bureaux de demain, centralité, qualité et singularité. Les entreprises recherchent de plus en plus de flexibilité, d'agilité, d'écoute et de conseils de la part de leurs bailleurs. Leurs collaborateurs souhaitent en effet vivre des expériences inspirantes sur leurs lieux de travail, ce qui implique des espaces communs flexibles, réversibles et évolutifs. Plus généralement les espaces doivent donner envie aux collaborateurs de venir au bureau. Ces tendances étaient déjà existantes pré-Covid mais la crise sanitaire a clairement joué un rôle de catalyseur de ces tendances. Depuis plusieurs mois, une nouvelle attente en faveur d'une prise en compte plus forte de l'approche Développement Durable dans l'expérience des collaborateurs sur site a été constatée. Elle se traduit notamment par la mise en place d'initiatives relatives à la biodiversité, des engagements accrus en matière de trajectoire carbone et des initiatives sur sites (CARE Program, programme de mobilité douce, etc.). En proposant des espaces flexibles en ligne avec les nouveaux usages, une offre de services diversifiée, innovante et évolutive, Covivio porte aussi une attention toute particulière au bien-être des occupants. Pour s'en assurer, le panel de services proposés est co-défini et co-construit avec les clients en s'appuyant sur un ancrage fort dans l'écosystème local. Covivio a en parallèle déployé l'application Witco (anciennement appelée MonBuilding) sur ses immeubles multi-locataires, afin de faciliter la déclinaison et l'accès aux services sur site. L'offre de Pro-Working

Wellio fait partie intégrante de cette démarche en proposant des services flexibles à la carte ; elle permet à Covivio de proposer des offres hybrides à ses clients en combinant les formats contractuels et serviciels. (3.3.1.1).

Depuis plusieurs années, Covivio réalise régulièrement des enquêtes de satisfaction ciblées auprès de ses clients. Pour mémoire, une grande étude de satisfaction avait été menée en France en 2019, à l'initiative de Covivio, auprès de 1300 utilisateurs finaux, afin de définir au mieux l'offre de services à décliner dans ses immeubles. En 2019, une enquête avait été également conduite auprès des 127 clients des 27 immeubles multi-locataires core de Bureaux situés en France, afin de mesurer spécifiquement la satisfaction concernant la disponibilité des équipes, la qualité des réponses et des interventions des prestataires, mais aussi l'utilisation de l'extranet. Les résultats avaient été très satisfaisants, avec 90% des répondants saluant la disponibilité des équipes Relations Clients. L'enquête avait été reconduite en 2020, avec un focus sur l'accompagnement des clients pendant le confinement. Sur les 143 locataires de 20 immeubles multi-locataires, 93% des répondants jugent comme Assez ou Très satisfaisante la disponibilité des interlocuteurs Covivio mais aussi la qualité et la pertinence des plans d'actions et des communications sanitaires déployés dans les immeubles.

L'enquête conduite en Italie auprès de 131 locataires en 2019 a également fait ressortir un excellent taux de satisfaction, avec 31,3% de locataires totalement satisfaits et 68,7% plutôt satisfaits.

En 2021, une approche commune de mesure de la satisfaction clients a été structurée au niveau européen, avec 2 types de mesures :

- (1) des enquêtes Flash qui permettent, sur la base de questionnaires très courts, de mesurer au fil de l'eau le niveau de satisfaction des clients, notamment lors à l'occasion des entrées dans les lieux et de la préparation des comités annuels ;
- (2) des enquêtes annuelles complètes auprès des décideurs et des collaborateurs, pour connaître plus en détail leur niveau de satisfaction quant aux espaces et aux services ainsi que l'évolution de leurs attentes. Pour structurer ces études, Covivio a eu recours à l'expertise d'Opinion Way et de Kingsley, experts reconnus en la matière.

Les premiers résultats, enregistrés fin 2021, sont très encourageants, avec des niveaux de satisfaction supérieurs à 86% pour Covivio (entrée dans les lieux et vie sur site) et 96% pour Wellio (Vie sur site). Au-delà de ces mesures ponctuelles, les comités de partenariat et les rencontres annuelles avec les locataires dans le cadre du budget restent un moyen privilégié pour les équipes de comprendre les besoins des clients et adapter l'offre en conséquence. Ces comités avec les locataires ont lieu au minimum deux fois par an en France et en Italie, pour l'ensemble des immeubles. Ces rencontres concernent les locataires d'immeubles Covivio mais aussi les clients de nos espaces Wellio. Cela représente une base de clientèle de plus de 300 clients en France, régulièrement rencontrés par nos gestionnaires Relations Clients et nos directeurs de Site Wellio.

En Allemagne, Covivio Immobilien se place au plus près des attentes de ses clients, grâce à une trentaine d'agences locales et une ligne téléphonique à la disposition des locataires, notamment pour faire état d'une demande ou d'un dysfonctionnement relatif à leur logement. Un numéro d'urgence est également disponible 7 jours sur 7, afin de mettre en œuvre les solutions adaptées dans les plus brefs délais. En 2019, une application a été déployée auprès des locataires allemands, leur permettant d'accéder aux informations liées à leur logement ainsi qu'à un certain nombre de services en ligne.

Pour la quatrième 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 novembre/décembre 2021, 1 454 locataires de 26 grandes sociétés de logement ont été interrogés sur leur expérience avec 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 ont été évaluées : "aide équitable aux locataires", "service équitable aux locataires", "coûts de location équitables", "propriété résidentielle et aménagement extérieur équitables", "durabilité" et "service de logement équitable". Covivio a obtenu l'une des trois premières places pour 15 de ces 32 caractéristiques. 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 caractère approprié des loyers. Ce trophée récompense la stratégie de Covivio axée sur l'orientation clients. Un questionnaire de satisfaction des locataires du parc résidentiel allemand a été lancé en 2021. Compte tenu du grand nombre de locataires, les résultats devraient être connus au premier trimestre 2022. Covivio organise également, de façon régulière, des rendez-vous avec ses clients et prospects afin d'échanger avec eux sur leurs problématiques et leurs retours d'expérience. Ces rendez-vous sont essentiels à Covivio afin de nourrir ses réflexions et mieux définir son offre servicielle.

3.4.3.2 La proximité et l'art au cœur de l'approche client

L'immobilier connaît une mue inédite sous l'effet des nouvelles technologies et des nouveaux besoins et usages des 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, en ayant recours à différents leviers :

- développer des synergies avec des acteurs de l'innovation : Covivio a recours à des incubateurs afin de détecter les innovations développées par les startups dans le secteur du bâtiment et de l'immobilier, ou encore avec Maddyness, média des startups et de l'innovation, qui promeut les actions de Covivio auprès de son écosystème ;
- créer des partenariats d'innovation avec les locataires grands comptes (Sekoya 3.3.2.3 ; Air Quality Challenge : 3.3.3.3), etc.) en vue d'accélérer la transformation de l'immobilier au service de l'expérience client, comme avec le groupe Orange dans le cadre de la restructuration de l'immeuble Paris-Montmartre ;
- diffuser auprès de chaque collaborateur une culture de l'innovation : celle-ci étant transversale et collaborative, des actions sont initiées dans toutes les entités du groupe pour découvrir et travailler avec les nouveaux acteurs de l'immobilier.

Ces leviers concourent à une plus grande proximité avec l'utilisateur final. Covivio a par exemple fait appel à la start-up

Facilioo pour digitaliser sa relation client sur son patrimoine résidentiel allemand. Facilioo a développé puis déployé auprès de l'ensemble des clients logements de Covivio en Allemagne l'application « Covivio #home » permettant notamment de signaler les demandes d'intervention sur le patrimoine, dématérialiser les documents administratifs liés à la location des logements ou encore offrir aux clients de suivre leurs demandes en temps réel.

Le projet AR4CUP (Augmented Reality for Collaborative Urban Planning) en collaboration avec Politecnico di Milano illustre aussi cette démarche collaborative. Il vise à promouvoir sur le marché un nouveau produit SAAS (Software As A Service) qui permettra de présenter sur place des projets urbains en réalité augmentée, afin de permettre aux citoyens et aux décideurs de collaborer avec les architectes et les développeurs dans un processus de création vertueux. Ce nouveau produit a été testé sur le projet Vitae, lauréat du concours international Reinventing Cities. En outre, le Manifeste accompagnant la Raison d'être de Covivio fixe l'objectif d'offrir une large gamme de services accessibles via une application mobile sur tous les immeubles multi-locataires. Cette application, déjà déployée sur les principaux immeubles, offre un accès centralisé à tous les services de l'immeuble et une meilleure circulation de l'information.

Convaincu que l'art contribue à l'identité d'un lieu et à la construction d'un espace commun qui dynamise les échanges et la créativité, Covivio a adhéré en 2018 au programme « 1 immeuble, 1 œuvre », lancé en 2015 par le ministère de la Culture. Un programme qui engage ses membres à commander ou acheter une œuvre d'art à un artiste vivant pour certains de leurs immeubles, soutenant ainsi la création artistique contemporaine. L'art s'est ainsi imposé comme une évidence pour Covivio, qui adopte une démarche globale et engagée au niveau du groupe afin de 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 feront l'art de demain et qui respectent l'environnement dans leur processus créatif.

De Marseille à Berlin, du street art à la conception d'une œuvre monumentale, ce sont déjà 13 œuvres qui colorent le patrimoine Covivio et participent à créer des liens et des expériences variées. Par exemple, Julien Soone, pionnier du graffiti français, a réalisé pour Covivio une œuvre monumentale baptisée « Flower Tower » sur un mur de plus de 250 m² au cœur du dôme colossal de Silex² à Lyon, apportant une touche d'excentricité à l'ensemble, tout en s'intégrant parfaitement au projet architectural. Autre exemple, l'immense fresque murale, réalisée par l'artiste Lula Goce, dans l'emblématique quartier parisien de Montmartre, sur des hôtels Mercure et Ibis, est la deuxième de la série #GenerationEqualityMurals organisée par Street Art for Mankind (SAM) qui met l'accent sur les aspirations des jeunes et sur les liens intergénérationnels qui font avancer les femmes. Inaugurée en 2021 à l'occasion du lancement du Forum Génération Égalité, organisé par ONU Femmes et co-présidé par la France et le Mexique, la fresque murale incarne la vision du Forum Génération Égalité.

Un projet hors du commun pour la tour emblématique CB21 à la Défense

Dans le cadre de son engagement « 1 immeuble 1 œuvre » et avec la volonté de soutenir la jeune création avec des artistes émergent(e)s, Covivio a créé une collaboration unique avec l'École Nationale Supérieure des Arts Décoratifs de Paris (ENSAD), dont la mission est la formation de haut niveau, artistique, scientifique et technique, d'artistes, de designers et de chercheurs.

En novembre 2021, Covivio a lancé un appel à candidature à destination des jeunes diplômés de l'école pour réaliser une œuvre d'art pérenne de 12 m de haut et 46 m de long, au sein même de la tour CB21. Cette œuvre y prend place sur le mur en béton accessible depuis le jardin La Pergola, visible depuis la Tour, l'Esplanade de La Défense et le Boulevard Circulaire. La carte blanche laissée à ces artistes en herbe a engendré des propositions d'une grande créativité, toutes très audacieuses. L'œuvre sera mise en place au printemps 2022.

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 (3.3). « Construire du bien-être et des liens durables » : la Raison d'être de Covivio traduit à la fois cet enjeu et son savoir-faire déployé en ce domaine.

En mettant en place différentes actions concrètes, telles que les annexes vertes ou les comités de partenariat développement durable, Covivio a établi les bases d'une relation d'échange efficace et constructive, afin d'optimiser les performances environnementales des bâtiments. Dans le cadre de ses relations privilégiées avec chaque locataire, Covivio organise en France des Comités de Développement Durable depuis 2010. Ceux-ci ont facilité et anticipé la mise en place de l'annexe environnementale, sur 100% des baux portant sur plus de 2 000 m² de bureaux ou de commerces en France. D'autres baux, non soumis à cette obligation, bénéficient également d'une telle annexe, ce qui traduit l'engagement des parties en matière RSE : énergie, carbone, eau, déchets, transports, biodiversité... Ces échanges facilitent l'obtention des certifications HQE Exploitation ou BREEAM In-Use, choisies en coordination avec les locataires. Compte tenu de la situation sanitaire exceptionnelle en 2020 et 2021, l'organisation des Comités Développement Durable a été rendue difficile mais les enjeux RSE ont bien sûr été évoqués dans le cadre des réunions régulières entre les équipes Relations Clients et les locataires, notamment à l'occasion de la mise en œuvre du décret tertiaire de juillet 2019.

En Italie, Covivio a rédigé, en 2017, un protocole d'entente « Memorandum of Understanding » (ou MoU) contenant des clauses environnementales pour les locataires qui souhaitent y adhérer. Les parties sont ainsi invitées à coopérer, afin d'identifier toutes les solutions et mesures considérées comme utiles, opportunes et/ou nécessaires dans le but d'améliorer, tout au long de la durée du bail, les performances du bâtiment en termes d'efficacité énergétique. Ce document est désormais proposé à l'ensemble des nouveaux locataires, venant compléter la « clause

verte » portant sur l'efficacité énergétique des bâtiments incluses dans tous les baux.

Afin d'accompagner et de sensibiliser les résidents des immeubles de Covivio en Allemagne, un livret d'accueil leur est fourni à l'emménagement et est disponible sur le site allemand (www.covivio.immo/mieterhandbuch/). Ce livret contient notamment des informations sur la bonne utilisation du chauffage, le tri sélectif ou encore des astuces de réduction de la consommation énergétique du logement.

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⁽¹⁾. Dans un séminaire en ligne gratuit diffusé le 15 juillet 2021, les locataires ont pu apprendre à réduire leur consommation d'électricité à la maison, et ce au prix de peu d'efforts. 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. Covivio Immobilien possède actuellement 1 957 appartements à Oberhausen.

Les locataires du portefeuille de Covivio Hotels ont mis en œuvre des politiques volontaristes, afin de réduire leurs dépenses en énergie et en eau, diminuer leur production de déchets et leur empreinte écologique, resserrer leurs liens avec leurs parties prenantes, et être reconnus comme des acteurs responsables et engagés face aux grands défis environnementaux et sociaux. Leurs propres clients, privés et professionnels, sont eux-aussi de plus en plus demandeurs d'alimentation saine et bio, et de produits et services vertueux.

(1) <https://www.covivio.immo/press/covivio-und-verbraucherzentrale-nrw-in-oberhausen-strom-sparen-leicht-gemacht/>

3.5 Un capital humain européen créateur de valeur

Convaincu que son 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 réalisée en 2018, l'enjeu « Compétences / Attractivité / Diversité » 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 (3.5.1). Des éclairages complémentaires concernant le dialogue social et l'exemplarité des pratiques dans l'exercice des valeurs RSE viennent compléter cet enjeu dans la section 3.5.3.

Dans un contexte de crise sanitaire depuis 2020, Covivio a maintenu ses efforts tout au long de l'année 2021 afin de préserver la santé de ses collaborateurs et leur permettre de continuer à travailler dans les meilleures conditions. Les actions entreprises touchant à la santé-sécurité des collaborateurs pendant cette période sont détaillées au 3.5.2.

Le prolongement de la crise sanitaire n'a pas empêché Covivio de poursuivre son ambitieux programme de formation qui accompagne et soutient ce dispositif, en cohérence avec la stratégie de l'entreprise, dans une dynamique qui donne toute sa place à la diversité sous différentes formes.

La politique Ressources Humaines (RH) développée par Covivio s'articule autour de quatre champs d'action qui s'inscrivent dans la

dynamique des objectifs 2015-2020/2020-2025 détaillés au chapitre 3.5.2, à savoir :

- la professionnalisation et la recherche de l'excellence métier à tous les niveaux
- une politique de rémunération juste, en lien direct avec les performances et les réalisations
- un *management* exemplaire et proche des équipes
- un dialogue social transparent et constructif.

Au 31 décembre 2021, Covivio emploie 1 032 personnes (972 en 2020) : 302 en France (301 en 2020), 99 en Italie (94 en 2020), 627 en Allemagne (574 en 2020), 3 collaborateurs au Luxembourg et 1 collaboratrice en Espagne. Le reporting présenté ci-après concerne les 1 028 salariés implantés dans les principaux pays du Groupe : l'Allemagne, la France et l'Italie (les collaborateurs luxembourgeois et espagnols étant opérationnellement rattachés à ces entités principales).

Si certains sujets sont traités localement (recrutements, négociation d'accords, etc.) compte tenu des pratiques et réglementations locales, 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.

BAROMÈTRE ENGAGEMENT : UNE ENQUÊTE DE CLIMAT SOCIAL MENÉE À L'ÉCHELLE EUROPÉENNE

Covivio a mesuré, pour la 4^e fois en France et la 2^e fois en Europe, le niveau d'implication et d'engagement de ses équipes, au travers de son Baromètre réalisé par l'institut indépendant Kantar, selon le modèle HiPO (High Performance Organization). Des résultats qui, malgré le contexte de crise sanitaire et ses conséquences sur le rapport au travail, confortent les valeurs et la culture interne de Covivio, et révèlent un climat d'entreprise positif.

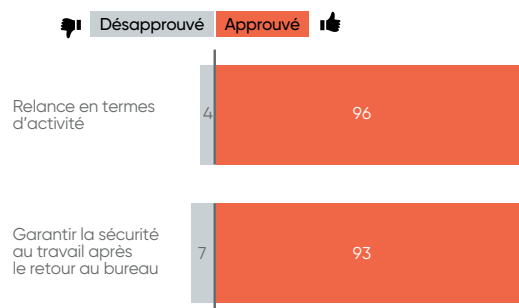
Covivio a initié cette démarche de baromètre dès 2015 en France, avant de l'étendre en 2019 à l'échelle européenne, en couvrant l'Allemagne et l'Italie. L'objectif est de donner la parole aux équipes, d'identifier les principaux atouts de la culture Covivio, ainsi que les points de progrès en termes de qualité de vie au travail et de fonctionnement.

L'édition 2021 fait ressortir trois enseignements clés :

- > La confiance des collaborateurs Covivio dans la gestion de la crise sanitaire. 93% des collaborateurs saluent les décisions prises pour surmonter la crise.
- > La confiance pour une sécurité garantie lors du retour au bureau.

> Un niveau d'engagement global des équipes Covivio qui reste très supérieur au benchmark national Kantar, notamment sur les thématiques liées à la confiance dans le management, à l'adhésion à la stratégie du groupe ou encore à la possibilité de développer ses compétences. 79% des collaborateurs se déclarent fiers de travailler chez Covivio.

Confiance des collaborateurs en la capacité de l'entreprise à...



Indicateurs clés de performance sociale (au 31/12/2021)

1 028

SALARIÉS EN FRANCE, ALLEMAGNE ET ITALIE

RISQUE « COMPÉTENCES / ATTRACTIVITÉ / DIVERSITÉ »

92,5%

DE SALARIÉS EN CDI

45

MOBILITÉS INTERNES

85,5%

DE SALARIÉS À TEMPS PLEIN

50%/50%

HOMMES / FEMMES SALARIÉS PERMANENTS
EN EUROPE

36

PARTICIPANTES
AU PROGRAMME EX-AEQUO

3,1%

D'ÉTUDIANTS
EN APPRENTISSAGE

100%

DE SALARIÉS COUVERTS
PAR UNE CONVENTION SECTORIELLE

100

RECRUTEMENTS EN CDI

3.5.1 Compétences/Attractivité/Diversité

Covivio exerce ses activités dans un secteur où le capital humain possède un rôle clé dans la réussite de l'entreprise. Les enjeux touchant aux compétences, à l'attractivité et à la diversité ont été identifiés dans le cadre de la cartographie des risques RSE comme des sujets majeurs pour l'entreprise. Les pages qui suivent détaillent les différentes actions conduites dans ces domaines, avec un cap fixé au niveau européen 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.

3.5.1.1 Une politique de recrutement qui soutient la stratégie

L'effectif européen de Covivio est en hausse par rapport à 2020 (+6,1%), avec au total 1 028 collaborateurs au 31 décembre 2021, contre 969 à fin 2020.

Les besoins en recrutement sont étudiés et arbitrés par la Direction Générale, en fonction des priorités et enjeux business pluriannuels. Les entretiens de mi-année et de fin d'année, ainsi que les "people reviews", permettent de mesurer à la fois le niveau de charge des équipes, la densité de compétences requises ainsi que leur allocation dans la durée et les éventuelles évolutions de compétences à prendre en compte. Ces éléments permettent de définir un plan de recrutement, revu mensuellement dans les trois pays.

En France, 22 embauches CDI (15 en 2020) ont été réalisées en 2021. La moitié des embauches concerne des fonctions financières, illustrant ainsi la dynamique de recrutement sur cette typologie de métiers tant au niveau groupe (comptabilité, trésorerie, contrôle financier, relations investisseurs et communication financière) qu'au niveau opérationnel au sein des directions métiers (contrôle de gestion, portfolio bureaux). Dans une logique de maintien du développement de l'activité coworking Wellio, une Coworking manager et une Responsable de site ont été recrutées en 2021. Le coworking s'installe ainsi encore davantage comme un produit à part entière dans la stratégie de Covivio. La stratégie de recrutement de Covivio, portée par la création de nouvelles activités, intègre la volonté d'acquérir et de développer de nouvelles compétences afin de les mettre, par synergies et partage de connaissances en transverse, au service de tous les métiers. C'est le cas en particulier dans le domaine des services et des activités B2C (coworking, asset management Hôtels), et bien sûr du digital, soutenu par ailleurs par le recrutement d'un Technical Account Manager dédié à 80% au coworking.

En Allemagne, 68 embauches CDI ont été réalisées en 2021. Près d'un tiers des recrutements, incluant 13 créations de poste, vient appuyer la stratégie de développement résidentiel en Allemagne avec l'embauche de 23 nouveaux collaborateurs dont 6 Construction Managers et 5 Planning Coordinators. Covivio en Allemagne s'étant fixé des objectifs ambitieux en matière de réduction des émissions de CO₂, les Construction Managers et les Architectes ont été identifiés comme des ressources clés dans la stratégie de recrutement. En France, le développement résidentiel se poursuit également et a engendré la création d'un poste de Responsable de projets supplémentaire.

En Italie, 10 embauches CDI ont été réalisées, dont 7 créations de poste. Dans un contexte de nouvelles livraisons sur l'année 2021 (Symbiosis, Wellio Dante), 3 collaborateurs sont venus renforcer l'équipe en charge de la gestion des immeubles.

Partout en Europe, les fonctions « corporate », au service des directions opérationnelles, se sont aussi consolidées. L'évolution de la réglementation européenne a par exemple généré la création d'un poste de Chargé de Missions Compliance Europe, pourvu en 2021. L'IT est également au cœur de la construction d'une harmonisation des méthodes de travail à l'échelle européenne. La DSI Europe s'est ainsi dotée en Italie d'un IT Business Process Advisor.

Traditionnellement orienté vers le développement des talents, Covivio renforce sa politique dite de « pépinière » avec le recrutement de jeunes (moins de 30 ans) en CDI (50% des recrutements en CDI) et en apprentissage. La présence de Covivio sur des forums étudiants a été limitée début 2021 en raison de la pandémie. Covivio a néanmoins participé, en France, à 2 forums virtuels (ESTP, HEC) et a poursuivi son partenariat spécifique avec l'ESTP, permettant au Groupe d'être présent auprès des étudiants dès leur entrée à l'école (sponsoring du séminaire d'intégration par exemple) et lors des rencontres partenaires. En Italie, Covivio a participé aux Forums virtuels organisés par Politecnico et l'Università Bocconi, et a recruté 4 collaborateurs de moins de 30 ans en 2021. En Allemagne, 15 personnes de moins de 30 ans ont été recrutées, permettant de poursuivre de manière continue la rotation des générations au sein des équipes. Covivio a développé des partenariats avec EBZ (Europäisches Berufsschulzentrum), HWR (University in Berlin), Technische University (Potsdam / Cottbus), IU (University in Essen) et était présent lors du forum organisé par Beuth University (Berlin).

Le Graduate Program européen lancé en 2020 s'est poursuivi en 2021, malgré la pandémie. Une nouvelle promotion intégrera Covivio en 2022. Les jeunes intégrés en Graduate Program bénéficient d'un parcours de 18 mois composé de 3 rotations, dont une obligatoirement dans un autre pays du groupe. Partie intégrante de la politique de recrutement et de développement de Covivio, le programme est représentatif de sa volonté de générer une pépinière de talents 100% européenne. À l'échelle européenne, les collaborateurs de moins de 30 ans représentent 15% des effectifs.

Par ailleurs, Covivio poursuit sa politique d'alternance malgré les effets de la crise, permettant à 32 étudiants de bénéficier d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation au sein du Groupe. En France, 19 embauches en alternance ont été réalisées (12 en 2020). En Allemagne, 6 jeunes en apprentissage terminant leur formation en 2021 ont été embauchés en CDI ou en CDD. En Italie, trois étudiants en stage ont été recrutés, dont deux ont été embauchés à l'issue de leur stage.

La qualité du processus de recrutement et d'intégration fait l'objet d'une attention soutenue. Au travers de 4 entretiens, conçus comme des échanges, les candidats ont l'opportunité d'avoir une vision concrète de l'entreprise et d'en comprendre les enjeux stratégiques. Un entretien avec la Direction Générale est organisé au terme du processus de recrutement, conçu comme la première étape d'un véritable partenariat de travail. Un test d'anglais intervient au cours du processus, en ligne avec les exigences du Groupe en matière d'intégration européenne. Un questionnaire de personnalité est également proposé aux candidats afin de servir de point d'appui pour échanger sur leurs compétences comportementales lors de l'entretien RH. Des synthèses sur leur personnalité et leurs motivations sont automatiquement générées après le remplissage du questionnaire. En 2021, la DRH France s'est dotée d'un nouvel ATS (Applicant Tracking System) afin d'améliorer l'expérience candidat et permettre une gestion des recrutements efficace, collaborative et sécurisée. L'équipe Compliance a été impliquée dans la mise en place de ce nouvel outil afin de pouvoir détenir les informations personnelles des candidats dans le strict respect du RGPD. En 2021, la DRH Allemagne a mis l'accent sur la marque employeur en affichant des bannières publicitaires sur site et au sein des bureaux Covivio. Par ailleurs, une Responsable Recrutement et Développement RH a été recrutée début 2022 pour accompagner au mieux les équipes allemandes dans leurs recrutements.

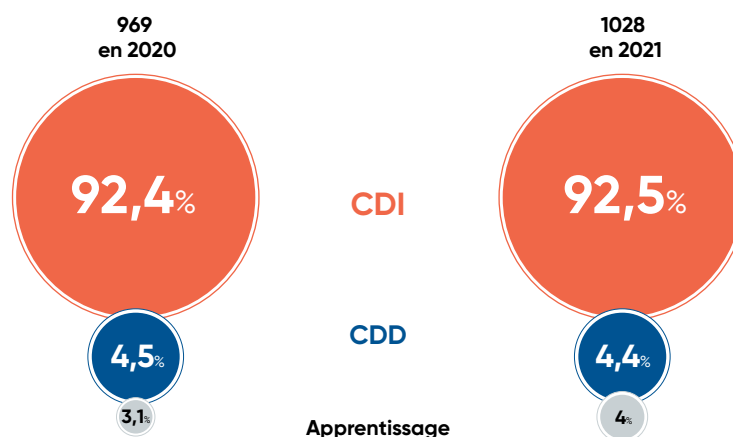
En France, une fois recruté, chaque nouveau collaborateur suit un parcours d'intégration qui se compose de plusieurs dispositifs : un module e-learning « 120 minutes pour comprendre l'immobilier », un programme de parrainage appelé « Buddy Program », une journée d'intégration mobilisant des représentants de chaque direction venus présenter les aspects essentiels de leur métier, et un rapport d'étonnement auprès des 2 membres du Comité de Direction. Le processus d'intégration s'achève par un moment convivial avec le Directeur Général. Tout au long de leur parcours d'intégration, les collaborateurs bénéficient d'un accompagnement RH régulier. En Allemagne, le moment entre la signature du contrat et le premier jour du collaborateur fait l'objet d'une attention particulière avec l'envoi d'une carte de bienvenue. Puis, durant la première semaine, le collaborateur bénéficie d'un accompagnement via des formations (RGPD, règles de sécurité). Enfin, un échange est également organisé avec son référent RH la première semaine, puis des points de suivi sont effectués régulièrement pendant les premiers mois.

En Allemagne, 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.

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 2 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. Une 3^e vague d'ambassadeurs sera constituée au niveau européen en 2022.

3.5.1.2 Des orientations RH stratégiques au service de la performance

Évolution du nombre de collaborateurs



En 2021, le nombre de contrats à durée déterminée (CDD) représente toujours en France une très faible part des effectifs (2% au 31 décembre). Les deux tiers des CDD correspondent à un surcroît d'activité lié à l'impact de la mise en place de SAP. En Allemagne, le recours au contrat temporaire est traditionnellement plus fréquent, mais reste dans des proportions limitées (6,1% de l'effectif au 31/12/2021). La part des CDI continue ainsi de progresser (92,5% de l'effectif total à fin 2021), preuve de l'importance donnée à la rétention des talents et à la visibilité sur le développement du Groupe. En Italie, la part des CDD reste également très faible (1% en 2021, tout comme en 2020).

Le turnover des départs CDI atteint les 8,8% (7% en 2020) en France. Le turnover des seules démissions (hors départs en retraite et rupture de période d'essai) s'élève à 5,3%. En Italie, le turnover s'établit à 6,45%. En Allemagne, cet indicateur est en baisse, mais reste à un niveau plus élevé que dans les autres pays en raison d'une typologie de métiers différente, à 9,63% (11,49% en 2020). Le risque de rétention, fort dans le secteur immobilier, et clairement identifié dans la cartographie des risques RSE, a été adressé via le renforcement d'une politique RH offensive en termes d'évolutions de carrière (cf. infra la mise en place de l'entretien de parcours professionnel depuis 2019), de mobilité et de promotion, mais aussi de rémunération et de qualité de vie au travail. En 2021, deux sessions dédiées aux thématiques rétention/attractivité ont été

organisées avec le Comité Exécutif, afin de répondre à cette problématique grandissante qui s'inscrit désormais dans la dynamique des objectifs 2020-2025.

Covivio poursuit sa politique d'emploi jeunes malgré les effets de la crise. Aux 32 apprentis présents en Europe au 31 décembre 2021 se sont ajoutés, au fil de l'année, 12 stagiaires sous convention en France, ainsi que 64 étudiants en Allemagne, en CDD de 20 heures par semaine maximum, conformément à la législation allemande (non comptabilisés à l'effectif). Tous ces étudiants se voient systématiquement attribuer un tuteur au sein de l'entreprise, professionnel reconnu dans son métier, et sont suivis tout au long de l'année par la Direction des Ressources Humaines. Par ailleurs, la Direction des Ressources Humaines veille au bon déroulement de l'apprentissage, tant sur le plan des missions confiées que de l'intégration ou de la charge de travail, au travers notamment d'un entretien de mi-année réalisé avec chaque apprenti. Covivio a bénéficié en 2021 de la labellisation « Happy trainees » pour le périmètre France délivrée par l'organisme Choose my company, sur la base d'une enquête anonyme adressée à l'ensemble des stagiaires et apprentis présents en 2020. Avec un taux de recommandation de 92,9% et une note globale de 4,3/5 (4,18/5 en 2020), Covivio a obtenu pour la troisième année consécutive la labellisation.

3.5.1.3 Assurer le développement des compétences

Le développement des compétences individuelles et collectives est un enjeu majeur pour Covivio afin, d'une part, de rendre le meilleur service à ses clients et partenaires et d'autre part d'assurer à chacun une évolution de carrière adaptée et motivante. Chacun des trois pays définit son plan de formation annuel, en fonction d'axes prioritaires pluriannuels. Depuis 2017, le digital et l'anglais constituent des priorités stratégiques de développement des compétences.

3.5.1.3.1 Une politique de formation en appui de la stratégie

En matière de développement des compétences, Covivio poursuit une logique d'alignement du plan de formation à la stratégie de l'entreprise et au développement individuel des collaborateurs. Le plan de formation poursuit 2 objectifs principaux : accompagner la stratégie de l'entreprise au travers de la définition de formations collectives corrélées aux enjeux stratégiques et aux évolutions de contexte (nouvelles opportunités de marché, législation, etc.) ;

accompagner le développement des individus au travers de formations portant sur les métiers, la maîtrise de l'anglais, l'appropriation des outils digitaux ou encore liées au développement professionnel et personnel, à la fois dans une optique de développement du capital de compétences de Covivio, mais aussi en vue de fidéliser des collaborateurs de plus en plus soucieux de leur développement et de leur employabilité.

Chaque année, des réunions sont organisées avec chaque directeur d'activité afin de déterminer les évolutions pouvant impacter les métiers et nécessitant de déployer des formations pour permettre aux collaborateurs de monter en compétences. Les People Reviews menées sur chaque métier permettent également de définir des axes pluriannuels prioritaires de formation. Puis les entretiens annuels recueillent les besoins individuels au plus près du terrain, sur la base du catalogue ainsi établi, et les affinent individuellement au travers des échanges et constats des collaborateurs et managers de proximité.

Covivio accorde un soin particulier au développement des compétences de ses collaborateurs en proposant des formations collectives ou individuelles, réalisées en intra ou en inter-entreprises,

ou plus rarement en interne. Au niveau européen, le taux de formation a retrouvé en 2021 son niveau de 2019, avec 55% des collaborateurs ayant reçu au moins une formation (37% en 2020). Le budget consacré à la formation est en légère hausse : il passe de 1,4% de la masse salariale en 2020 à 1,8% en 2021. À l'échelle du groupe, la maîtrise de l'anglais reste primordiale, dans une logique de collaboration entre les différentes équipes. Ainsi, plus de 1 salarié sur 10 a reçu une formation en anglais en 2021.

Covivio a pour objectif de former à minima un collaborateur sur deux en Europe chaque année.

En France, le taux de collaborateurs formés est en hausse par rapport à 2020 (+ 17 points), avec 85% de salariés ayant reçu une formation au cours de l'année 2021, en ligne avec l'objectif de 70% fixé en 2020. Chaque collaborateur français formé a bénéficié de 18,7 heures de formation en moyenne, soit une hausse de 1h par rapport à 2020.

4,1% de la masse salariale a été consacré à la formation en France en 2021.

En France, 256 collaborateurs (effectif moyen) ont reçu au moins une formation cette année, ciblant en priorité les aspects outils qui représentent 49% des actions de formation, du fait notamment du déploiement de SAP en France en juillet 2021. Dans un contexte de crise sanitaire persistant, Covivio a souhaité renforcer les formations santé-sécurité-QVT, qui représentent désormais 19% des formations en 2021 (+ 5 points par rapport à 2020). Par ailleurs, comme chaque année, des formations de préparation à la retraite sont systématiquement proposées pour accompagner les

collaborateurs concernés qui le souhaitent. Des conférences sur la Digital Fatigue et sur l'Alimentation ont aussi été organisées au mois d'avril 2021.

La DRH Italie a une nouvelle fois investi sur un plan de formation ambitieux en 2021, avec un nombre moyen d'heures de formation par salarié de 27,5 heures. Des formations linguistiques ont été proposées, à la fois en anglais mais également, pour la première fois, en français. Des formations sur-mesure ont été menées, notamment pour traiter de problématiques de sécurité (prévention des risques d'incendie, sécurité sur les chantiers). En 2021, 75% des collaborateurs italiens ont suivi une formation (59% en 2020). Le plan de formation italien s'est également doté d'une offre de coaching et 6 participants ont pu bénéficier d'un accompagnement personnalisé en 2021.

En Allemagne, 33% des heures de formation 2021 ont été dédiées à l'apprentissage ou au perfectionnement de l'anglais. 38% des collaborateurs ont suivi au moins une formation en 2021, avec une moyenne de 17 heures de formation. Fin 2019, et pour la première fois, a été mis en place un recueil individuel des besoins de formations, au travers d'une discussion entre les managers et leurs équipes. Sur cette base, un plan de développement des compétences a été dessiné en 2021. Il se compose de plusieurs actions dont des sessions de cohésion d'équipe, des formations sécurité, et des formations de gestion du stress.

En France, 30% du catalogue de formation est consacré à des formations certifiantes. En 2021 un catalogue dédié à ces formations a été proposé, afin de permettre aux collaborateurs identifiés de développer leurs compétences soft, leur expertise métier et leur employabilité. En 2021, Covivio a contribué au financement de la formation des alternants à hauteur de plus de 390 000 euros (taxe d'apprentissage incluse).

4^e édition de la Training Week

Depuis 2013, Covivio s'appuie sur ses équipes et leur talent pédagogique pour sensibiliser et former les collaborateurs aux différents métiers du groupe et partager les priorités et indicateurs opérationnels. En 2019, la Training Week a maintenu son caractère digital et ludique initié en 2017, avec la création d'un business game à dimension européenne. En 2021, la nouvelle édition de la Training Week était dédiée à la communication, la créativité, la diversité et l'intelligence collective. Près de 110 collaborateurs français ont donc participé aux différents ateliers proposés avec, au programme, un atelier diversité et cuisine, des ateliers centrés sur le déploiement des compétences soft et un serious game. L'ensemble des activités a eu lieu dans le strict respect des gestes barrières ou à distance.

3.5.1.3.2 Une gestion des carrières intégrée et dynamique

D'un point de vue collectif, le moment clé du cycle de gestion des talents de Covivio s'incarne en France dans les People Reviews, réunions transverses qui permettent de faire le point sur le « 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. Afin d'accompagner au mieux l'évolution des compétences IT, un suivi de la People Review DSI menée en 2020 a été effectué en 2021 et un atelier de travail à visée européenne s'est tenu à Paris afin d'élargir la réflexion à la gestion des compétences IT au niveau groupe. Une People Review consacrée aux Jeunes Talents de 30 ans et moins s'est tenue en présence du Comité de Direction en septembre 2021. Un retour a été fait auprès des collaborateurs en présence du manager direct et du membre du Comité de Direction de rattachement.

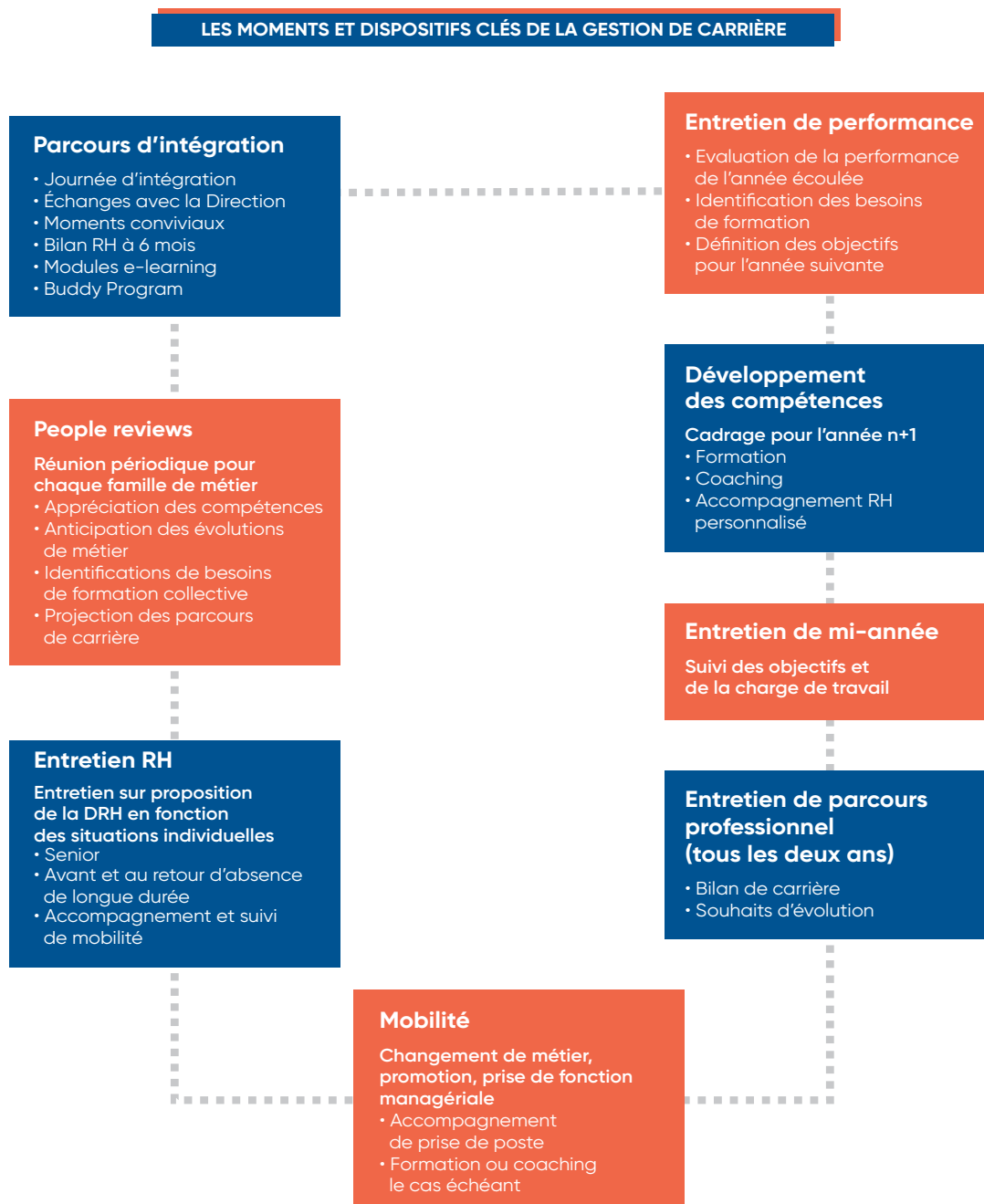
Sur le plan individuel, l'entretien annuel de chaque collaborateur avec son manager, ainsi que les différents entretiens conduits par la Direction des Ressources Humaines, sont au cœur du dispositif de gestion de carrière et d'accompagnement de chaque salarié. En 2021, près de la totalité des salariés présents (99,6%) ont effectué leur entretien annuel avec leur manager, ainsi qu'un entretien de mi-année pour faire un point d'étape sur l'atteinte

des objectifs et leur éventuelle mise à jour. Deux volets distincts constituent la base des discussions de l'entretien annuel : une première partie consacrée à la performance, consistant à évaluer l'atteinte des objectifs, à mesurer les principaux résultats du collaborateur, tant quantitatifs que qualitatifs, et à fixer les objectifs de l'année suivante ; une seconde partie est dédiée au développement des compétences et à la formation.

En Italie, les entretiens annuels de performance, mis en place en 2015 sur le modèle français, allient l'évaluation de la performance, le développement des compétences, et l'expression de besoins de formation et de souhaits éventuels d'évolution, et concernent désormais la totalité de l'effectif. Un entretien de mi-année a été introduit en 2019 afin de faire le point sur les objectifs annuels à mi-parcours. En 2021, 94% des salariés en CDI ont échangé avec leur manager au sujet de leur performance et de leur développement professionnel.

En Allemagne, une part croissante de l'effectif est concernée par les entretiens de fin d'année (67% en 2021 versus 64,2% en 2020). À l'origine considérés comme optionnels, le nombre d'entretiens réalisés progresse. Ils permettent aux collaborateurs et managers de faire le point sur l'année écoulée, d'objectiver les décisions concernant la rémunération variable, et de définir ensemble des objectifs de progrès. Ils sont aussi l'occasion de faire le point sur les besoins ou les souhaits de formation de chacun.

Covivio favorise tous les ans les mobilités au sein du Groupe. En 2021, 17 mobilités (8 mobilités en 2020) ont été réalisées en France. Parmi ces mobilités sont recensées 8 promotions, dont 5 ont concerné des femmes. En Italie, 2 mobilités ont eu lieu. En Allemagne, 18 mobilités ont été recensées (21 en 2020), dont 3 promotions. Au niveau européen, le taux de mobilité atteint 4,4%.



Vers une concertation européenne renforcée

En 2021, Covivio a mis l'accent sur le dialogue RH au niveau européen. Un séminaire européen impliquant les 3 comités de direction nationaux a été réalisé au 2^e semestre. Lors de ce séminaire, la problématique de l'attractivité des talents a fait l'objet d'une réflexion concertée sur la base des résultats d'une enquête dédiée adressée aux collaborateurs européens de 25 à 30 ans. Au travers de 16 questions, l'objectif était de mieux appréhender leurs ambitions professionnelles et leurs attentes vis-à-vis d'un employeur en général, et de Covivio en particulier. Près de 80% d'entre eux ont accepté de répondre au questionnaire. En 2022, un nouveau plan d'action RH en faveur de l'attractivité et du développement des talents sera déployé au sein des pays. Il vise principalement à favoriser l'équilibre vie professionnelle – vie personnelle, à développer les échanges au niveau européen et à mettre en place des programmes de développement sur mesure pour les cibles prioritaires de rétention.

Depuis 2019, l'échange sur le parcours et le développement de la carrière du collaborateur se fait lors d'un entretien spécifique, dit "entretien de parcours", mené au minimum tous les deux ans. Il est l'occasion d'un dialogue nourri entre manager et collaborateur sur les attentes de ce dernier. Les managers ont été formés 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.

3.5.1.4 Retenir les talents

3.5.1.4.1 Mesurer la satisfaction et l'engagement des collaborateurs

Pour la deuxième fois en 2021, le Baromètre Engagement, enquête de climat social anonyme menée depuis 2015 auprès des collaborateurs français, a été étendu au niveau européen. Pilotée par Kantar, l'étude permet une comparaison avec les benchmarks nationaux des entreprises privées.

Avec un taux de participation global de 79%, cette 2^e édition au niveau européen a permis de mettre en lumière de très bons résultats. La gestion de la crise a fait l'unanimité : 93% des équipes pensent que Covivio a pris les bonnes décisions pour surmonter la crise et 94% estiment avoir été bien informées sur la situation du groupe pendant cette période. La fierté et l'engagement des équipes se trouvent confortés : 83% des collaborateurs sont satisfaits de leur emploi (+10 points par rapport au benchmark Kantar) et 79% sont fiers de travailler pour Covivio et en parlent volontiers autour d'eux. Par ailleurs, la confiance envers la stratégie et le management reste forte puisque 81% des salariés témoignent leur confiance au management.

Sur l'indice HiPo synthétique, les scores sont de 71 en France (soit 3 points au-dessus du benchmark national), 84 en Italie (17 points au-dessus du benchmark national) et 67 en Allemagne (en retrait de 2 points sous le benchmark mais en progrès de 5 points par rapport au 1^{er} baromètre).

Le Baromètre Engagement sera reconduit tous les deux ans, et ses résultats sont intégrés dans les critères d'évaluation des dirigeants de Covivio.

3.5.1.4.2 Rémunérer les performances

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 individuelle et collective, 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.

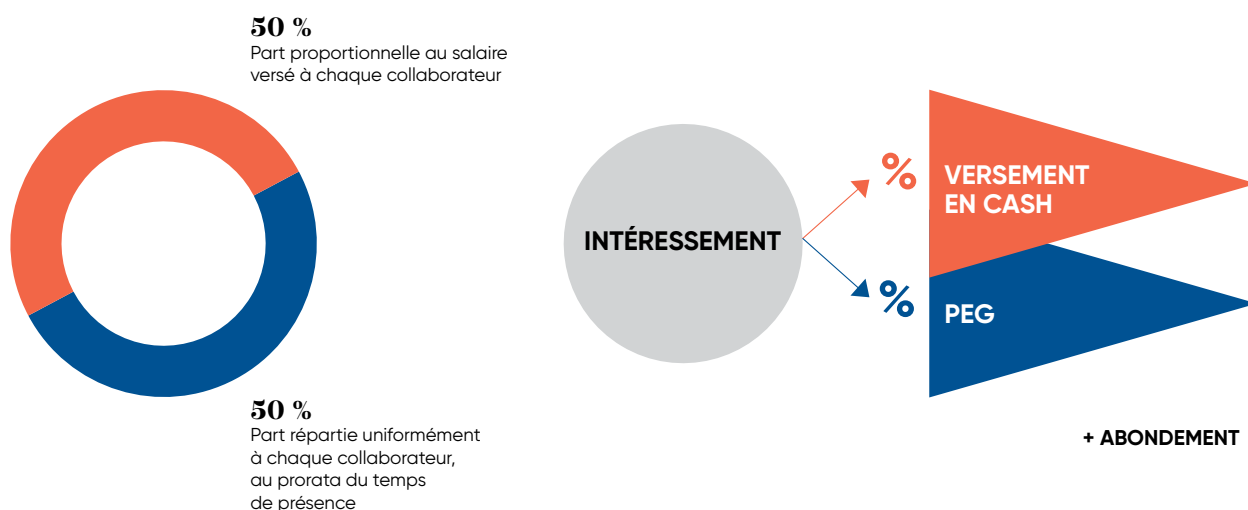
En France et en Italie, la politique d'attribution des parts variables intègre la notion de performance individuelle, en s'appuyant sur le niveau de réalisation des objectifs déterminés lors de l'entretien annuel. Il s'agit de rendre plus visible et objective, notamment pour le salarié, la mesure de sa contribution aux performances du Groupe. En France, 100% des collaborateurs en CDI sont éligibles à une rémunération variable. En Italie, les primes ont concerné 85% des effectifs en 2021.

En Allemagne, un nouveau modèle de rémunération des salariés a été mis en place en 2017, incluant la possibilité d'avoir accès à une rémunération variable, et rejoignant la politique de rémunération des performances établie au sein de Covivio. Cet accord a été négocié et approuvé par les instances locales de représentation du personnel. Les collaborateurs ont pu choisir d'adhérer à ce nouveau modèle ou de rester couvert par l'ancien accord de branche. En 2021, 73,5% des collaborateurs disposent d'une rémunération variable. Au 31 décembre 2021, 93% 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).

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 2020, un intéressement moyen représentant 8,42% du salaire annuel moyen a été versé aux bénéficiaires en 2021. 91% de ces bénéficiaires ont opté pour un placement partiel ou total sur le Plan Epargne Groupe, et 83% ont opté pour un placement en titres Covivio, ce placement donnant lieu à un abondement supplémentaire de la part du Groupe, afin d'encourager l'actionnariat salarié.

En 2021, au niveau européen, 50,6% (vs 87% en 2020) des collaborateurs ont également bénéficié d'une attribution d'actions gratuites de la société.

Répartition de l'intéressement



3.5.1.5 S'engager en faveur de la diversité et de l'égalité

Covivio s'engage à combattre toutes les formes de discrimination et a mis en place des mesures couvrant l'ensemble de ses activités en Europe. Le champ des discriminations couvertes par ces mesures sont : l'âge, le sexe, 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, l'apparence physique, le handicap, l'état de santé, l'état de grossesse, le patronyme, les opinions politiques, les convictions religieuses, les activités syndicales.

Signataire de la Charte de la Diversité en 2010 et du Pacte Mondial en 2011, Covivio inscrit sa politique RH dans les objectifs de ces accords, en particulier via l'analyse systématique des écarts de rémunération au sein d'une même population métier, à compter d'un positionnement inférieur à 5% de la médiane. Neuf membres du personnel ont été concernés par une mesure salariale adaptée à la suite de cet examen en 2021. La note de Covivio sur l'Index Égalité Femmes Hommes mis en place en France en 2021 est de 91/100. Un processus similaire d'examen de potentielles inégalités a été mis en place en Italie en 2017 : les seuls écarts identifiés

proviennent d'un écart d'ancienneté moyenne entre les hommes et les femmes, impliquant un écart de rémunération compte tenu des règles édictées par la Convention collective. En Allemagne, un exercice est réalisé pour réajuster tous les salaires en décalage, contribuant ainsi à plus d'égalité entre les hommes et les femmes.

En France, la répartition de l'effectif reste stable, avec 57% de femmes au 31 décembre 2021. Les femmes sont plus nombreuses au sein de la population managériale : 53% des managers sont des femmes au 31 décembre 2021, et la part des femmes au sein du Comité de Direction français de Covivio est de 50%. En Allemagne, les hommes et les femmes représentent respectivement 53% et 47% des salariés. En Italie, l'effectif est à 50,5% masculin, et les femmes représentent 41,7% des managers.

La part de femmes managers progresse (44% des managers du Groupe sont des femmes), confirmant les progrès effectués depuis 2016 (+21 points).

Le Comité Exécutif de Covivio, instance européenne de direction, comprend 36% de femmes.

Le Programme Ex-Aequo a pour but de promouvoir, à l'échelle européenne, l'égalité des chances entre hommes et femmes

Pour continuer à favoriser la progression des femmes au sein du Groupe, Covivio anime, depuis 2017, le programme Ex-Aequo. Celui-ci est constitué de deux principaux volets :

- des actions de sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs au sujet de l'égalité homme-femme, au travers de sondages et de réunions internes d'information
- un programme de mentoring, ayant pour vocation d'accompagner et de guider les femmes qui le souhaitent dans la conduite de leur carrière professionnelle en bénéficiant de l'accompagnement d'un mentor, membre de l'équipe de Direction européenne. 36 femmes françaises, italiennes et allemandes bénéficient aujourd'hui de ce programme.

Tous les mentors français, allemands et italiens ont été formés au rôle de mentor. Cette formation a été dispensée par Gloria, partenaire de nos problématiques égalité homme-femme.

Les mentees sont régulièrement invitées à exprimer leurs attentes supplémentaires. 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.

En matière de recrutement, le suivi des candidatures et convocations en entretien d'embauche fait l'objet d'une analyse, afin d'assurer la diversité des profils considérés pour chaque poste. Dans l'ensemble du Groupe, tous les processus de recrutement doivent présenter au moins une candidature de chaque sexe, et le guide du recruteur, à destination des recruteurs RH et des managers, vient rappeler les principes de non-discrimination à l'embauche et les réglementations en la matière. Les recruteurs au sein de la DRH France suivent une formation à la lutte contre la discrimination à l'embauche tous les 3 ans. En Allemagne, à la suite d'une décision de la Cour Constitutionnelle allemande, Covivio ajoute désormais le terme « Divers » à ses offres d'emploi : « Titre de

l'offre (Homme/Femme/Divers) ». Covivio affirme ainsi ses valeurs en termes de lutte contre les discriminations, en l'occurrence vis-à-vis des personnes transgenres.

À compétences égales, Covivio favorise les candidats en situation de handicap. Au 31 décembre 2021, Covivio emploie en France 1,3%, et en Italie et en Allemagne 4% 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 2021, Covivio lance sa première mission handicap.

Un plan d'action Handicap 2021 a été conçu à la suite de l'intervention d'un cabinet externe fin 2020 et 2 référentes Handicap ont été nommées. Tout au long de l'année, plusieurs actions ont été mises en place afin de favoriser l'emploi des travailleurs handicapés et de sensibiliser davantage les collaborateurs aux différentes formes de handicap.

Des articles mensuels permettant de mettre en lumière différents types de handicap ont été publiés sur la Digital Workplace (intranet) et un Lab' Mission Handicap regroupant une dizaine de collaborateurs s'est formé afin de coconstruire un plan d'actions et relayer les actions de la mission handicap au sein des équipes. Lors de la SEEPH (Semaine pour l'Emploi des Personnes Handicapées), 2 travailleurs handicapés ont participé au DuoDay et ont été intégrés aux équipes le temps d'une journée. Des ateliers ont par ailleurs été organisés à Paris et Metz mettant en avant la déficience visuelle. Un quiz a été lancé avec à la clé des paniers gourmands réalisés par des ESAT.

Une réflexion est en cours pour favoriser les achats auprès du Secteur adapté et protégé. L'objectif en 2022 est de signer une convention Agefiph inscrivant encore davantage la politique handicap de Covivio dans le temps.

En 2021, aucune plainte en lien avec des problématiques de discrimination n'a été émise auprès du Déontologue. Le dispositif d'alerte mis en place couvre également les questions de harcèlement et de discrimination de tous types, et protège les lanceurs d'alerte. Un double référent sur le harcèlement sexuel a également été nommé (l'un au sein du Comité d'Entreprise, l'autre au sein de la Direction des Ressources Humaines) dans le cadre de la Loi Travail 2017, et permet de multiplier les canaux possibles d'alerte et d'intervention.

En Allemagne, une attention particulière est portée à la vie familiale. Qu'il s'agisse de la mère ou du père, les parents peuvent bénéficier d'un aménagement du temps de travail durant leur congé parental et opter pour un temps partiel. 100% des salariés retrouvent leur poste à la fin de leur congé parental et peuvent bénéficier, s'ils le souhaitent, d'une modification de leurs horaires de travail. Le télétravail peut également être mis en place, au cas par cas, selon la situation du collaborateur. L'emploi du temps peut également être rendu flexible pour les parents d'enfants de moins de 16 ans.

En France et en Italie, où l'environnement national est plus favorable à la garde en collectivité et où l'offre est plus complète, des dispositifs ponctuels sont mis en place pour favoriser l'équilibre des temps de vie, comme le dispositif lancé en 2022 proposant des places en crèche ou des solutions de garde adaptées. En France, le congé maternité est de 16 semaines et peut être complété avant l'accouchement d'un congé pathologique de 14 jours. 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 trois ans de l'enfant, ou d'une suspension de leur contrat de travail à temps complet pour la durée de leur choix (100% des parents faisant ce choix retrouvent leur poste au sein de Covivio au terme de leur congé

parental). Lorsqu'un parent souhaite conserver le bénéfice d'un temps partiel au-delà des trois ans de son enfant, il peut en faire la demande ; chez Covivio, toutes les demandes en ce sens ont été acceptées. En Allemagne, un dispositif nommé BUK permet de concilier la vie familiale et la vie professionnelle, en accompagnant les collaborateurs à trouver des solutions de garde d'enfant ou d'accompagnement de parents âgés.

En France, les collaborateurs revenant à la suite d'une absence d'une durée supérieure à 3 mois (maladie, congé maternité) sont accompagnés afin de faciliter leur retour. Un entretien RH est notamment organisé pour échanger sur leurs conditions et rythme de travail. À la suite de cet entretien, un aménagement des horaires ou l'intervention d'un ergonome peuvent être organisés afin de répondre aux besoins du collaborateur.

En matière d'accompagnement des seniors dans l'emploi, Covivio a mis en place un entretien systématique avec la direction des Ressources Humaines dans l'année du 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 2021, 100% des seniors ont été conviés à cet entretien et 34% ont souhaité être reçus (les collaborateurs seniors souhaitent de manière générale réaliser cet entretien tous les deux ans et non chaque année). Par ailleurs, Covivio permet aux salariés de plus de 55 ans de bénéficier d'un temps partiel avec des cotisations retraite maintenues sur une base correspondant au temps plein. Sept salariés ont bénéficié de ce dispositif en 2021, soit près de 16% 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 leur permet désormais d'anticiper leur départ en retraite.



3.5.2 Santé, sécurité et bien-être au travail : une année encore marquée par la crise sanitaire

3.5.2.1 Covid-19 : une politique RH combinant santé des collaborateurs et continuité de l'activité

La priorité absolue de Covivio en 2021 a été, tout comme en 2020, de préserver la santé et la sécurité de tous les collaborateurs du Groupe. Si les équipes se sont adaptées aux directives gouvernementales de leur pays, une réponse homogène a été apportée grâce au partage de bonnes pratiques à l'échelle européenne.

Covivio n'a eu recours à aucune forme de chômage partiel ou de réduction d'effectif en 2021 et ne prévoit aucun plan de restructuration entraînant des licenciements pour l'année 2022 en France, en Allemagne, ou en Italie.

Afin d'assurer la sécurité sanitaire des collaborateurs au bureau, les protocoles sanitaires mis en place en 2020 ont été maintenus et adaptés en 2021 en France, en Allemagne, et en Italie : mise en place du port du masque obligatoire, mise à disposition gratuite de masques, de gel hydroalcoolique et de poubelles dédiées aux déchets sensibles aux points de passage, nettoyage renforcé des zones à risque et points de contact (poignées de porte, ascenseurs, machines à café, sanitaires, etc.), gestion des flux au sein des bureaux, possibilité d'adopter des horaires décalés, jauges d'occupation par service, restriction des déplacements nationaux et internationaux, transmission d'un guide de bonnes pratiques afin de faire respecter au mieux les distances physiques, ou encore mise à disposition de tests antigéniques. En Allemagne, une campagne de vaccination contre la grippe et 2 campagnes de vaccination contre la Covid-19 ont été conduites et les salariés non vaccinés ou qui ne présentaient pas de test négatif se sont vu refuser l'accès aux bâtiments.

En France, le Comité de Direction s'est réuni très régulièrement afin de construire et de faire évoluer en temps réel le plan d'action le plus adapté à l'évolution de la situation sanitaire. Le DUER (Document Unique d'Évaluation des Risques professionnels) et le protocole sanitaire ont été actualisés en fonction des risques identifiés tout au long de l'année, en partenariat avec la médecine du travail. En Allemagne, l'équivalent du DUER français a également été modifié au regard de l'évolution de l'épidémie et des directives gouvernementales, et en étroite collaboration avec la Direction, l'Administration Générale, l'expert sécurité au travail et la médecine du travail. En Italie, un comité de Sécurité a été mis en place afin de gérer au mieux l'impact de l'épidémie sur les collaborateurs et l'organisation du travail. La médecine du travail et le service de prévention et de protection mandaté par l'État ont

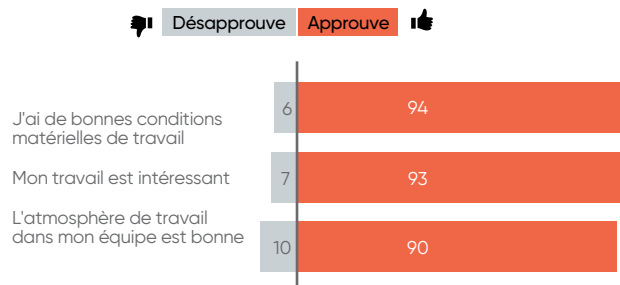
fait partie de ce comité de Sécurité, qui a notamment contribué à la rédaction du protocole sanitaire et à la création d'une adresse électronique destinée à répondre aux questions et alertes des collaborateurs. Tous les documents répertoriant les mesures sanitaires sont disponibles sur l'intranet pour les collaborateurs des 3 pays.

Covivio et ses filiales cultivent un dialogue permanent avec les instances représentatives du personnel, de manière transparente et constructive. En France, le Covid a été systématiquement inscrit à l'ordre du jour des 4 commissions CSSCT et des 9 CSE ordinaires. En Allemagne, plusieurs réunions ont été organisées avec les partenaires sociaux en 2021. En Italie, les représentants du personnel faisaient partie du Comité de Sécurité qui s'est réuni quotidiennement au début de l'épidémie en 2020 et dont la fréquence a suivi l'évolution de la situation sanitaire.

Le maintien du lien social s'est aussi exprimé à travers différentes actions, telles que les communications portées par la Direction Générale lors de « Covivio Talk » ou l'attention particulière portée aux collaborateurs les plus isolés. Covivio a permis à certains collaborateurs isolés de venir plus régulièrement au bureau s'ils en ressentaient le besoin.

Actions de Covivio pendant la crise sanitaire

Actions de Covivio pendant la crise sanitaire



3.5.2.2 Les mesures protectrices en matière de santé-sécurité ont encore progressé

Chacune des entités de Covivio applique les huit conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) : liberté syndicale, reconnaissance effective du droit de négociation collective, élimination de toute forme de travail forcé ou obligatoire, abolition effective du travail des enfants et élimination de la discrimination en matière d'emploi, de rémunération et de profession.

Santé et sécurité sont au cœur de la politique sociale de Covivio, et de nombreuses actions sont menées en faveur de la santé des collaborateurs, telles que la vaccination contre la grippe (en France et en Allemagne) ou la prévention des cancers de la peau, l'aménagement spécifique des bureaux (installation de bureaux à hauteur variable, pieds réglables pour les écrans complémentaires, etc.) pour les salariés sujets à des troubles musculosquelettiques, l'organisation de sessions de sensibilisation concernant le travail sur écran, etc. Un médecin ergonomiste est régulièrement sollicité dans les locaux français. Des cours de yoga sont également proposés aux équipes de Berlin et un partenariat avec une chaîne nationale de salles de sport permet aux collaborateurs de bénéficier de tarifs préférentiels. En France, le Comité d'Entreprise finance en partie les activités sportives des salariés qui le souhaitent et un chatbot a été mis en place depuis 2020 pour permettre à chacun de profiter des bienfaits du yoga grâce à des exercices applicables à tous les postes de travail.

En matière de sécurité, Covivio s'engage au-delà des prescriptions du législateur français, avec un total de 5,3% des salariés titulaires d'un certificat Sauveteur Secouriste du Travail (SST). La prévention du risque électrique est également prise en compte, avec la mise en œuvre d'habilitations H0-B0⁽¹⁾ pour l'ensemble des collaborateurs confrontés à ce type de risques au sein de l'Ingénierie Immobilière et des Systèmes d'Information. En 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.

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 informés de tous les projets d'aménagement et des plannings prévisionnels d'éventuels travaux. En Italie, ce comité se réunit au moins une fois par trimestre et un « Manager Sécurité des Travailleurs » est, par ailleurs, en charge de vérifier que l'organisation respecte les principes de sûreté et de sécurité en vigueur.

Le taux d'accident du travail avec arrêt reste très faible, à 0,7% en France, 1,7% en Allemagne et 0% en Italie. Le taux d'absentéisme reste également faible, à 2,2% en France, 3,8% en Allemagne, et 1% en Italie. À l'échelle du groupe, Covivio se fixe comme objectif un absentéisme inférieur ou égal à 2,5% et un taux d'accidents du travail inférieur à 1,7%.

3.5.2.3 S'engager pour le bien-être des collaborateurs

L'année 2021 a été une nouvelle fois marquée par la crise sanitaire et la santé-sécurité des collaborateurs a été une préoccupation constante (3.5.2). Parallèlement, Covivio poursuit son engagement en faveur de la Qualité de Vie au Travail (QVT), dans le cadre notamment de l'accord Qualité de Vie au Travail, signé en 2014 et reconduit en 2018, instaurant de nombreux outils en France :

- une commission *ad hoc*, composée des élus de la CSSCT, des Délégués syndicaux, de la Direction et de représentants des Cadres (réunie 4 fois en 2021) ;
- une cellule d'écoute téléphonique, accessible 24h sur 24 et 7 jours sur 7 par le biais d'un numéro d'appel gratuit, et animée exclusivement par des psychologues diplômés ;
- des entretiens de suivi de la charge de travail tous les semestres.

En Allemagne, la Direction des Ressources Humaines a mis en place une procédure de gestion des conflits, en collaboration avec les représentants du personnel. Strictement confidentielle, cette procédure prévoit un système de médiation entre la ou les 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.

Depuis 2020, le télétravail est devenu le mode de travail privilégié compte tenu de la crise sanitaire, et son intégration à long terme dans les modes de fonctionnement ne fait plus débat. Un nouvel accord a logiquement été signé en 2021 afin d'étendre la pratique du télétravail à 2 jours par semaine. Cet avenant à l'accord télétravail permet à chaque collaborateur français éligible (CDI et CDD bénéficiant de 3 mois d'ancienneté) de télétravailler 2 jours par semaine, depuis son domicile ou des tiers-lieux, soit de manière fixe (un jour fixé dans la semaine), soit de manière flexible (sur décision du collaborateur, avec un délai de prévenance de 2 jours ouvrés). Les alternants peuvent aussi bénéficier d'un jour de télétravail par semaine à partir de 6 mois d'ancienneté. En 2021, 73% de collaborateurs éligibles ont signé un avenant leur permettant d'effectuer du télétravail (hors période de télétravail imposée par la situation sanitaire).

En Italie, le télétravail a été mis en place de manière pérenne à hauteur d'une journée par semaine, hors télétravail exceptionnel mis en place pour répondre aux enjeux sanitaires. En Allemagne, ce dispositif existe déjà, et est utilisé dans le cadre de la facilitation de l'équilibre vie professionnelle – vie personnelle ; les collaborateurs y sont éligibles au cas par cas en commun accord avec leur manager.

En France, une subvention (à hauteur de 50% et dans la limite de 100 euros) est accordée à chaque salarié pour tout achat d'un équipement de bureau (chaise, bureau, écran, clavier etc.). Un casque au choix a été distribué à chaque salarié début 2021 afin d'apporter plus de confort dans la pratique du télétravail au quotidien. En Allemagne, une contribution de 60 euros a été proposée afin de permettre aux collaborateurs de mieux s'équiper.

Par ailleurs, en France, les collaborateurs bénéficient d'une couverture santé supplémentaire (mutuelle) financée par Covivio à hauteur de 75% pour les non-cadres et 65% pour les cadres, et d'un maintien de leur salaire dès le premier jour d'absence pour arrêt maladie. En Italie, l'assurance santé des collaborateurs inclut désormais de nouveaux services tels que le transport en ambulance. En Allemagne, tous les collaborateurs bénéficient également d'une assurance maladie prise en charge à 50% par Covivio.

(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) Commission santé, sécurité et conditions de travail

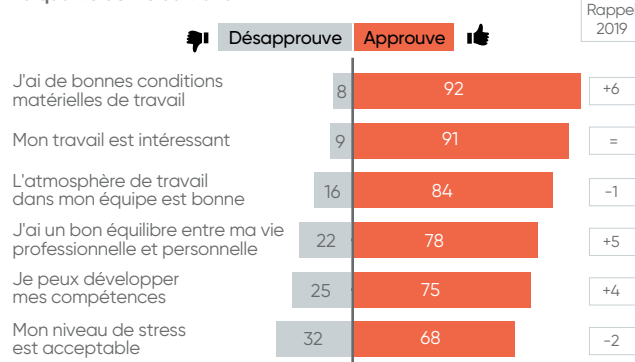
Les entretiens de suivi de la charge de travail

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.

En matière de bien-être au travail, le Baromètre Engagement indique des scores positifs dans les trois pays, qu'il s'agisse des conditions matérielles de travail, de l'équilibre vie professionnelle-vie personnelle, du niveau de stress ou de la possibilité pour chacun de développer ses compétences.

La qualité de vie au travail



Soucieuse d'accompagner les collaborateurs dans leur équilibre vie professionnelle/vie personnelle, la DRH France a mis en place 2 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. 3 rythmes d'accueil sont possibles : régulier (hebdomadaire), occasionnel (par exemple lors des vacances scolaires) ou d'urgence.
- 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.

3.5.2.4 L'apport du digital

Covivio poursuit sa transformation digitale structurée par une feuille de route inaugurée en 2019, qui trace les ambitions et les jalons pour accomplir cette transformation.

S'agissant des modes de travail, les applications de travail à distance (Office 365 et en particulier Teams) ont été une nouvelle fois largement plébiscitées tout au long des périodes de télétravail continu en France, en Allemagne et en Italie, permettant ainsi l'émergence d'une dynamique Smart Working basée sur la technologie et l'esprit d'équipe entre les collaborateurs.

En 2021, deux Covivio Talk ont été organisés, permettant à la Direction de partager les résultats et ambitions du Groupe avec l'ensemble des collaborateurs, en plus de la newsletter européenne bimensuelle diffusée à tous les collaborateurs du Groupe.

En matière d'offres RH et d'expérience utilisateur, Covivio continue de s'adapter. Les tickets restaurant sont désormais tous dématérialisés grâce à une application dédiée et les collaborateurs français ont, pour la deuxième année consécutive, signé leur courrier d'attributions d'actions gratuites en y apposant leur signature électronique.

Le digital permet également de mettre à disposition des collaborateurs des outils afin de prévenir les risques psycho-sociaux et privilégier les pauses bien-être. L'application MyMentalEnergy Pro, en service depuis 2018, propose des vidéos et conseils pour mieux gérer son stress. Une formation sur le droit à la déconnexion et un chatbot intitulé « Chatbot Yogist », permettant de réaliser des séances de yoga sur chaise, sont à disposition des collaborateurs.

Un coaching digitalisé accessible à tous

Covivio participe à la démocratisation du coaching et propose à tous les collaborateurs français et italiens qui le souhaitent un coaching à distance avec son partenaire MoovOne. Cette offre sur-mesure permet au collaborateur d'être accompagné pendant 8 séances par un coach en visioconférence. Un rendez-vous RH est prévu en amont afin de définir avec le collaborateur ses axes de développement. Une fois cette étape réalisée, le collaborateur peut choisir son coach sur la plateforme MoovOne et débiter son coaching. Les échanges, strictement confidentiels, aboutissent à la construction de plans d'actions à la fin de chaque séance et des fiches-outils sont également mises à disposition. À la fin du parcours, un entretien avec le HRBP (Human Resources Business Partner) et le manager N+1 permet de faire le bilan du coaching. MoovOne a ainsi accompagné 4 collaborateurs français et 6 collaborateurs italiens en 2021.

3.5.3 Autres enjeux identifiés lors de la cartographie des risques RSE

Même s'ils ne ressortent pas dans la sélection des risques considérés comme majeurs (3.5.1), les sujets traités en 3.5.2. et 3.5.3 constituent des enjeux importants pour Covivio. En particulier, la richesse du dialogue social, ou encore les enjeux relatifs à la réduction de l'empreinte environnementale du groupe.

3.5.3.1 Garantir un dialogue social transparent

Covivio et ses filiales entretiennent un dialogue permanent avec les instances représentatives du personnel, de manière transparente et constructive. Covivio s'engage à promouvoir le dialogue social et la liberté syndicale.

En France, la négociation des Accords collectifs se fait avec les Délégués syndicaux : deux organisations syndicales sont représentées en 2021 au sein de Covivio (CFE CGC, CFDT). Les Délégués du Personnel sont en charge des questions et éventuelles problématiques individuelles. Tous les élus sont "protégés" par le droit du travail, y compris après le terme de leur mandat, et ne peuvent faire l'objet de sanctions que sur autorisation de l'État. Ils disposent d'une grande liberté de parole et de temps dédié à leurs responsabilités d'élus.

Le Comité Social et Économique (CSE)

Le CSE est composé de 11 membres titulaires élus par le personnel. Il siège depuis le 1er janvier 2020 et intègre, en plus des missions de l'ancien Comité d'Entreprise, les missions des « Délégués du Personnel » et du CHSCT, rendant ainsi plus lisible pour les collaborateurs leur représentation auprès de la Direction Générale. Le CSE gère et décide en autonomie de l'allocation d'un budget équivalent à 2% de la masse salariale, en vue de financer des activités sociales et culturelles pour les collaborateurs de Covivio.

En France, en 2021, lors des neuf réunions du Comité Social et Économique, les partenaires sociaux ont été informés et consultés sur les mesures sanitaires liées à la pandémie comme évoquées en 3.5.3.1 mais aussi sur la politique sociale du Groupe, sur la situation économique et financière, ainsi que sur les orientations stratégiques et leurs impacts sociaux (évolution des métiers et des compétences notamment) et environnementaux.

Depuis plusieurs années, Covivio obtient un accord des Délégués Syndicaux sur les salaires dans le cadre des Négociations Annuelles Obligatoires (NAO), qui doivent couvrir les champs définis par la loi : principalement la rémunération et le partage de la valeur ajoutée, mais aussi le temps de travail, l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, la qualité de vie au travail. En 2021, plusieurs mesures ont été mises en place ou reconduites dans ce cadre, notamment l'attribution collective d'actions gratuites pour récompenser l'implication des équipes. Dans le cadre des mesures favorisant l'équilibre des temps, il a été par ailleurs décidé en 2021 que le 31 décembre ne serait pas travaillé et qu'il serait versé une prime de pouvoir d'achat, en février 2022.

Parallèlement, un avenant à l'accord sur le télétravail a été conclu afin d'étendre la pratique du télétravail à 2 jours par semaine. Cet avenant à l'accord télétravail permet à chaque collaborateur français éligible (CDI et CDD bénéficiant de 3 mois d'ancienneté) de télétravailler 2 jours par semaine (3.5.2.3).

En Allemagne, le dialogue social s'organise à travers différents canaux. Comme en France et en Italie, l'article 9 de la Constitution allemande garantit aux entreprises et à leurs salariés la liberté d'adhérer ou non à une association professionnelle ou à un

syndicat. Tous les mois, une réunion est organisée entre le management, le Directeur des Ressources Humaines et les instances représentatives du personnel afin d'échanger sur différents sujets. Les responsables de département sont en charge de relayer les informations relatives aux potentielles évolutions des conditions de travail. L'intranet fournit également l'ensemble des informations liées aux accords collectifs, aux principes éthiques, aux principales cessions et acquisitions réalisées par l'entreprise, ou encore à la stratégie et à l'actualité de Covivio. En 2021, 4 accords collectifs ont été conclus en Allemagne : un accord concernant l'implémentation du nouvel outil de formation LMS 365, un accord concernant la mise en place d'un outil de décompte du temps de présence, un accord réglementaire pour la phase de test d'utilisation de l'outil informatique Lanes & Plans qui permet de réserver des chambres d'hôtels et des vols ainsi que le remboursement des frais de voyage, et enfin un accord sur la mise en place d'un outil de gestion de flotte. En Allemagne, une négociation collective sur le salaire (24% du périmètre) a été conclue en 2021.

3.5.3.2 Être exemplaire dans l'exercice des valeurs RSE

Covivio se veut exemplaire dans son fonctionnement quotidien, en appliquant les meilleures pratiques permettant de réduire l'empreinte environnementale des différentes implantations accueillant ses équipes. Cette dynamique fait partie intégrante de la politique de développement durable du Groupe et s'appuie sur l'adhésion de chaque collaborateur.

3.5.2.3.1 Un bilan gaz à effet de serre européen

Ralentissement de l'activité dans les immeubles en raison de la situation sanitaire, télétravail, déplacements réduits, la crise sanitaire internationale a eu des répercussions importantes sur les éléments entrant dans le calcul du bilan des gaz à effet de serre (GES). Afin de ne pas présenter des résultats faussés par ces conditions exceptionnelles, le bilan GES présenté ci-après concerne l'année 2019. Il est calculé sur la base du tableau bilan carbone V7 de l'ADEME. Un nouveau mode de calcul intégrant les nouvelles pratiques de travail accélérées du fait de la crise sanitaire (télétravail, réunions à distance) est en cours de définition pour rendre compte de ces évolutions.

Les résultats sont présentés selon les trois périmètres d'émissions distingués par le GHG Protocol, standard reconnu au plan international :

- scope 1 – émissions directes liées à la combustion d'énergies fossiles utilisées pour les bâtiments ou les véhicules de l'entreprise. Pour Covivio, cela correspond à la consommation de gaz naturel (90 teqCO₂/an) et de carburant des véhicules de service ou de fonction, mis à disposition par l'entreprise (372 teqCO₂/an)
- scope 2 – émissions indirectes liées à l'achat d'électricité et de chaleur/froid issus de réseaux de chaleur : pour Covivio, cela correspond à la consommation d'électricité (308 teqCO₂/an) et aux réseaux de froid et de chaud (197 teqCO₂/an)
- scope 3 – autres émissions indirectes notamment le transport de personnes. Pour Covivio, elles correspondent principalement aux déplacements inhérents à l'activité (435 teqCO₂/an), ainsi qu'aux déplacements domicile-travail (1 324 teqCO₂/an). Les émissions domicile/travail prennent en compte le mode de transport de chaque collaborateur, le type d'énergie lorsqu'un véhicule à moteur est utilisé, ainsi que le kilométrage réel.

Pour réduire son empreinte carbone, Covivio a mis en place différentes mesures : rédaction de Plans de Mobilité en France et en Allemagne, mise à disposition de véhicules électriques en Allemagne et en Italie, réduction des consommations des immeubles.

Pour leurs déplacements domicile-travail et professionnels, les collaborateurs français sont sensibilisés et incités à recourir aux transports en commun, via par exemple la prise en charge de 80% de l'abonnement au passe navigo pour les collaborateurs de région parisienne. Les trajets professionnels nécessitant moins de trois heures de train ne peuvent être effectués en avion et ceux de plus de 250 km ne peuvent être effectués en voiture. Pour les déplacements en taxi, une convention a été passée avec la compagnie G7 afin de favoriser le recours à des véhicules hybrides ou électriques ; cette compagnie s'est notamment rapprochée de l'association Reforest'Action en prenant l'engagement de planter un arbre toutes les 10 courses (« G7 Green »). Le remboursement des indemnités kilométriques pour les personnes se rendant au bureau à vélo et la mise à disposition de locaux vélos sécurisés à Paris et à Metz permettent également d'orienter les collaborateurs vers des modes de déplacement plus respectueux de l'environnement.

3.5.2.3.2 Des locaux exemplaires

Dans ses implantations les plus récentes, en France et en Allemagne, Covivio recourt à des aménagements flexibles mettant l'accent sur le bien-être et la convivialité, propices à un travail collaboratif et créatif.

En France, les locaux occupés par Covivio au 30, avenue Kléber, à Paris, ont fait l'objet, en 2017, de la construction d'une serre agricole dans la cour de l'immeuble. Le volet agriculture urbaine a été confié à la société Topager, tant pour la conception et la mise en place des différentes essences plantées et semées, que pour le suivi et l'entretien. Cette serre constitue, en outre, un formidable outil de sensibilisation aux enjeux touchant à la présence de la nature en ville. Des réunions de sensibilisation ont été organisées avec Topager pour présenter les plantations aux salariés, les premières récoltes et expliquer l'importance de la biodiversité en ville.

Par ailleurs, afin d'accroître le bien-être des collaborateurs, un service de conciergerie gère l'animation des locaux à Paris et à Metz. Des paniers de fruits sont également mis à disposition des collaborateurs en France et en Allemagne.

Les salariés sont de plus en plus demandeurs d'actions concrètes de la part de l'entreprise en faveur de l'environnement et de la société en général. L'engagement de Covivio en matière de développement durable repose sur l'adhésion de chacun, à la fois dans l'exercice de son métier et dans des gestes citoyens qui s'imposent progressivement comme autant de réflexes.

Les initiatives concrètes et nombreuses en ce domaine contribuent à la fierté d'appartenance à l'entreprise :

- certifications environnementales des immeubles sièges : HQE pour l'immeuble Le Divo à Metz, BREEAM In-Use pour l'immeuble du 30 avenue Kléber à Paris et BRaVe BB pour Milan Cornaggia
- contrat d'électricité 100% verte pour les implantations italiennes et présence de panneaux photovoltaïques sur le siège d'Oberhausen (Allemagne)
- travaux d'amélioration énergétique sur différentes implantations : chauffage et climatisation plus performants, éclairage LED, détecteurs de présence dans les parties communes...
- installation d'équipements de mesure de la qualité de l'air sur le siège milanais

- tri des déchets et recyclage de 100% des papiers et cartons, collecte et recyclage des capsules de café, collecte du toner des imprimantes, des piles et bouchons plastiques (en vue de leur valorisation), extension progressive du tri aux autres déchets (métal, plastique...)
- gâchis alimentaire évité via la redistribution aux collaborateurs de préparations et plats non consommés à l'issue de réunions/animations
- recours maximal à des produits d'entretien et nettoyeurs bénéficiant d'un Ecolabel
- économies d'eau grâce à la mise en place de chasses d'eau double flux
- suppression des bouteilles d'eau en plastique et mise en place de fontaines à eau ; bouteilles en verre des petits déjeuner consignées.
- 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. ePresse mise en place via QRCode dans les espaces communs.

Un audit déchets des locaux accueillant les équipes parisiennes de Covivio a été réalisé en décembre 2019, avec l'aide d'une entreprise adaptée, Cèdre, employant 74 salariés en situation de handicap (ce qui a permis de faire travailler l'équivalent d'un peu plus d'un salarié en situation de handicap durant la période de l'audit, qui a duré une semaine).

Cette étude a révélé un potentiel de recyclage supplémentaire de 30% en volume et de 10% en poids. Des actions de sensibilisation au tri sélectif et au gâchis alimentaire ont été mises en place courant 2020 auprès du personnel et complètent les actions déjà réalisées en ce domaine durant la semaine européenne du développement durable 2019. Un guide relatif au tri des déchets au quotidien, réalisé en interne, a été diffusé aux salariés en 2020.

3.5.2.3.3 Des collaborateurs sensibilisés

La conduite du changement s'appuie sur un dispositif complet d'actions. Parmi celles-ci, citons les articles de sensibilisation régulièrement diffusés via l'intranet du Groupe, ou encore les Covivio Meetings (Green ou Innovation), consistant en des réunions bimensuelles de sensibilisation et d'information sur le développement durable, via divers sujets liés aux métiers de Covivio. Des experts (startup, bureaux d'études, avocats, associations, collectivités, etc.) de sujets portant sur la RSE (constructions bas carbone, outils numériques, nouveaux labels, biodiversité, résilience...), ou sur l'innovation (nouveaux usages, intelligence artificielle...) sont invités à présenter des solutions novatrices, des concepts nouveaux ou encore des résultats d'études commandées par Covivio (flexibilité énergétique, trajectoire carbone...). Au cours des années 2020 et 2021, ces Covivio Meetings ont eu lieu essentiellement en visioconférence.

La semaine du développement durable 2021 se tiendra début 2022, et se réalisera sous forme de challenge intra-entreprise européen sur les éco-gestes, sur le même modèle que le challenge QVT de juin 2022.

De manière générale, chaque nouvel arrivant est sensibilisé à la RSE notamment lors de la journée d'intégration à laquelle il participe au cours des semaines qui suivent son arrivée.

Tout au long de l'année, des actions ponctuelles de sensibilisation et d'engagement des collaborateurs sont mises en place :

- collecte solidaire de jouets organisée sur les sites parisiens avec l'association Rejoué, qui emploie des travailleurs en insertion. 40

kg de jouets ont été ainsi collectés fin 2021 (24 kg fin 2020) à l'occasion des fêtes de Noël, et pour la quatrième année consécutive ;

- collecte alimentaire à Paris au profit des Restos du Cœur ;
- collecte de peluches et de pièces jaunes ;
- Plantation de 924 arbres avec Reforest'Action pour le premier anniversaire de Covivio en juin 2019 (924, comme le nombre de collaborateurs au sein du Groupe au moment de cette action soit, selon cet organisme, 534 996 km en voiture compensés) ; des arbres ont également été plantés à l'occasion du challenge QVT de Juin 2021 (3.4.1.3.3) ;
- Actions en lien avec les semaines nationales/européennes/internationales : par exemple, lors de la semaine de la réduction des déchets, animation en 2019 autour du compostage dans la serre agricole, et en 2020, distribution d'un guide sur le tri des déchets. En 2021/2022, une semaine a été dédiée au handicap à l'occasion de la SEEPPH (Semaine Européenne pour l'Emploi des Personnes Handicapées), et un challenge Eco-gestes se tiendra dans ce même cadre en mars 2022 ;
- Une cyber clean Up Week a été organisée fin 2021, sous la forme d'un challenge européen de nettoyage des boîtes mails à l'appui d'une action de sensibilisation aux enjeux liés au digital ;
- Partenariat avec Bilum, entreprise qui donne une seconde vie aux matières, dans le cadre de la récupération de bâches publicitaires du projet Silex². 140 trousses ont ainsi été confectionnées en 2019 ;
- Animations dans l'espace Wellio de Marseille : Mise en avant d'organisations ou de start-up locales au travers d'afterwork telles que Plastic Odyssey ou encore Lemon Tri, collectes de jouets, librairie collaborative, etc ;
- En Italie, participation à la campagne internationale Clean Up The World en septembre 2019, et au nettoyage des quartiers d'implantation de Covivio, ou autour d'écoles (2 à Milan et 2 à Rome) ;
- Différentes actions de sensibilisation via la newsletter hebdomadaire des Welcome Managers autour de l'écologie (semaine du recyclage, Journée de la Terre, journée sans paille, etc.) ;

Semaine de l'Emploi des Travailleurs en situation de handicap (voir encadré en 3.5.1.5) ;

3.5.2.3.4 Des solutions IT exemplaires

Dans le cadre de la transformation numérique de l'entreprise, Covivio adopte des solutions IT (technologies de l'information) innovantes, afin de permettre une meilleure fluidité et fiabilité de l'information à l'échelle européenne, et œuvre ainsi au rapprochement des équipes de ses trois pays d'implantation. Pour cela, le recours à des outils collaboratifs conviviaux (notamment SharePoint, Teams, OneNote etc.) est généralisé sur l'ensemble des implantations. Les équipements de visio-conférence ont été modernisés, facilitant les échanges entre les différents services/entités d'une part, et favorisant la réduction du nombre de déplacements d'autre part. De même, la bascule engagée vers le cloud et la mutualisation de certaines ressources à l'échelle européenne participent à la réduction de l'empreinte énergétique et carbone du Groupe.

En France, les imprimantes multifonctions ont été remplacées, en 2018, par des équipements plus modernes et plus écologiques. Leur nombre total a été réduit et les imprimantes individuelles ont été supprimées. Plusieurs processus ont déjà été dématérialisés. Un reporting des impressions, mis en place en 2012, permet de suivre les impacts des initiatives intervenues en ce domaine (baisse du nombre d'impressions de 22% en 6 ans).

La sécurité des données constitue quant à elle un risque identifié comme majeur dans le cadre de la réalisation de la cartographie des risques menée en 2018 (3.6.3). Enfin, un plan de continuité d'activité est également mis en œuvre et testé périodiquement (3.6.3.1).

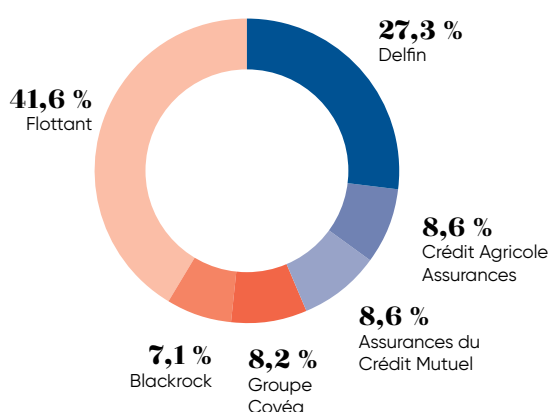
La Direction des Systèmes d'Information met également en place, début 2021, un nouveau plan anti-phishing (cyberattaques visant à récupérer des données personnelles pour en tirer profit) sous la forme d'un document permettant aux collaborateurs de repérer ce genre d'attaques et, *in fine*, de les éviter.



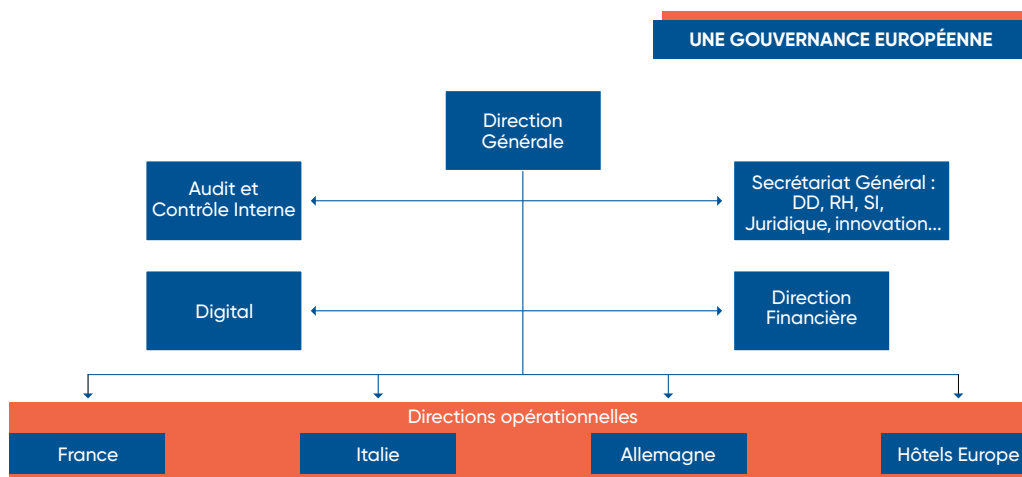
3.6 Une gouvernance fondée sur l'éthique et la transparence

Covivio, dont les titres sont cotés sur le compartiment A d'Euronext Paris ainsi que sur le marché MTA (Mercato Telematico Azionario) de la bourse de Milan, est l'un des leaders sur chacun des marchés sur lesquels il opère, qu'il s'agisse 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 s'est adaptée afin d'être en mesure de répondre efficacement aux enjeux de son *business model* multiproduits et multi-pays. L'analyse de la cartographie des risques RSE ne place pas les risques relatifs à la gouvernance parmi les risques les plus sensibles pour le groupe. Toutefois, Covivio entend bénéficier d'une gouvernance toujours plus efficace et dotée des compétences adéquates pour répondre aux défis auxquels la société est et sera à l'avenir confrontée. Ainsi la direction exécutive et non-exécutive de Covivio évolue en permanence et s'adapte à l'évolution tant de l'entreprise et de ses filiales que celle de l'environnement dans lequel elles évoluent. La gouvernance de Covivio est présentée synthétiquement dans les schémas ci-après.

Actionnariat et organisation du Conseil d'Administration et de ses comités



Organigramme simplifié de la direction exécutive européenne



Ce chapitre 3.6 s'intéresse à l'organisation de la gouvernance de l'entreprise, ainsi qu'aux principales exigences qu'elle s'impose, en particulier l'éthique et la transparence. Les autres risques portant sur la gouvernance, mais sortant du champ de la RSE, sont détaillés au chapitre 1 du document d'enregistrement universel.

Indicateurs clés de performance relatifs à la gouvernance (au 31/12/2021)

15
ADMINISTRATEURS

60%
D'ADMINISTRATEURS
INDÉPENDANTS

40%
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
CHARTRE ÉTHIQUE
EUROPÉENNE

100%
DES COLLABORATEURS FORMÉS
AUX RISQUES DE FRAUDE ET CORRUPTION

0
CONDAMNATION POUR
ACTE DE CORRUPTION

PROTECTION DES DONNÉES ENTREPRISE / SMART BUILDING

1
ASSURANCE CYBER
SOUSCRITE POUR LE GROUPE

3
DATA PROTECTION
OFFICERS EN EUROPE

1
CODE INTERNE
RGPD EUROPÉEN

3.6.1 Une gouvernance efficace et adaptée à la stratégie de l'entreprise

Plaçant la RSE au cœur de son *business model* et de sa stratégie de développement, les instances de gouvernance de Covivio intègrent les différents enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux auxquels les activités de la société sont confrontées. La cartographie des risques RSE a mis en évidence l'importance pour Covivio de bénéficier, comme c'est le cas, d'une gouvernance efficace et stable.

3.6.1.1 Une structure de gouvernance efficace, conforme aux recommandations du Code Afep-Medef

Dès novembre 2008, Covivio a adopté le Code Afep-Medef comme cadre de référence en matière de gouvernement d'entreprise. L'entreprise se réfère aujourd'hui à ce code, dans sa version actualisée publiée en janvier 2020, et s'appuie sur les travaux du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise, sur les diverses recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers, de l'EPRA et du Code de déontologie de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF).

Depuis 2013, Covivio a renforcé la proportion d'Administrateurs indépendants et la féminisation du Conseil, tout en veillant à conforter les compétences du Conseil, notamment en matière immobilière, juridique, environnementale et financière, ainsi qu'en

termes d'expertise internationale et d'administration de sociétés cotées.

La synthèse des compétences et expertises des Administrateurs est présentée au paragraphe 5.3.2.1.3. du chapitre 5 du document d'enregistrement universel.

Ces progrès ont contribué à doter Covivio d'une gouvernance ouverte, transparente, éthique et adaptée à la structure de son actionnariat, avec l'ambition de servir les intérêts à long terme de la société, de ses actionnaires, ses locataires, ses parties prenantes et ses salariés.

Ces efforts ont été salués par les analystes et les agences de notation, et couronnés, entre autres, par l'obtention du « Grand Prix du Gouvernement d'Entreprise 2018 » et le « Grand prix de la Compliance 2020 » décernés par l'AGEFI.

Le Conseil d'Administration a fait évoluer en 2021 son règlement intérieur, afin de définir les modalités de fonctionnement et les missions confiées au Comité RSE, institué le 21 juillet 2021. Le Conseil s'attache par ailleurs régulièrement à adapter ce règlement intérieur aux évolutions de gouvernance introduites par le Code Afep-Medef, dont les dispositions ont été à nouveau actualisées en 2021.

3.6.1.2 La gouvernance d'entreprise autour du Conseil d'Administration

3.6.1.2.1 Composition et fonctionnement du Conseil d'Administration et de ses Comités

La gouvernance de Covivio repose sur une structure à Conseil d'Administration, avec dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, garantissant ainsi un équilibre efficace des pouvoirs entre, d'une part, le Président, qui veille notamment au bon fonctionnement du Conseil d'Administration, et d'autre part, le Directeur Général, qui assure la gestion exécutive de la société. Le Président du Conseil d'Administration, également Administrateur indépendant, est le garant d'une animation transparente et efficace des instances de gouvernance. Ses échanges continus avec le Directeur Général, également Administrateur, contribuent à renforcer le fonctionnement du Conseil et l'efficacité de ses réunions.

Le Conseil d'Administration, qui approuve les orientations stratégiques du Groupe et veille à leur mise en œuvre, accorde un intérêt particulier au suivi des performances RSE. Sa composition réunit des personnalités aux expériences et compétences complémentaires, avec une prépondérance d'Administrateurs indépendants, et une grande ouverture internationale que le Conseil entend enrichir en 2022 avec une nouvelle administratrice indépendante allemande, dont la nomination sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des actionnaires.

Les séminaires stratégiques du Conseil d'administration, tenus tous les 2 ans depuis 2015, à Berlin, Milan, Londres puis Bordeaux, ont permis par ailleurs aux Administrateurs de mieux appréhender les particularités locales de certains produits et marchés.

Il est rappelé que deux membres représentant le Comité Social et Economique assistent, avec voix consultative, à toutes les séances du Conseil et reçoivent les mêmes documents que ceux remis aux Administrateurs.

Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée Générale du 21 avril 2022 des résolutions relatives aux renouvellements des mandats d'Administrateurs de Romolo Bardin et de la société ACM Vie, représentée au Conseil par Stéphanie de Kerdrel, ainsi que du mandat d'Administratrice indépendante d'Alix d'Ocagne, et de la

nomination de Daniela Schwarzer en qualité d'administratrice indépendante en remplacement de Sigrid Duhamel, qui, à la demande de BNP Paribas Real Estate, n'a pas sollicité le renouvellement de son mandat pour des raisons de conflit d'intérêt potentiel :

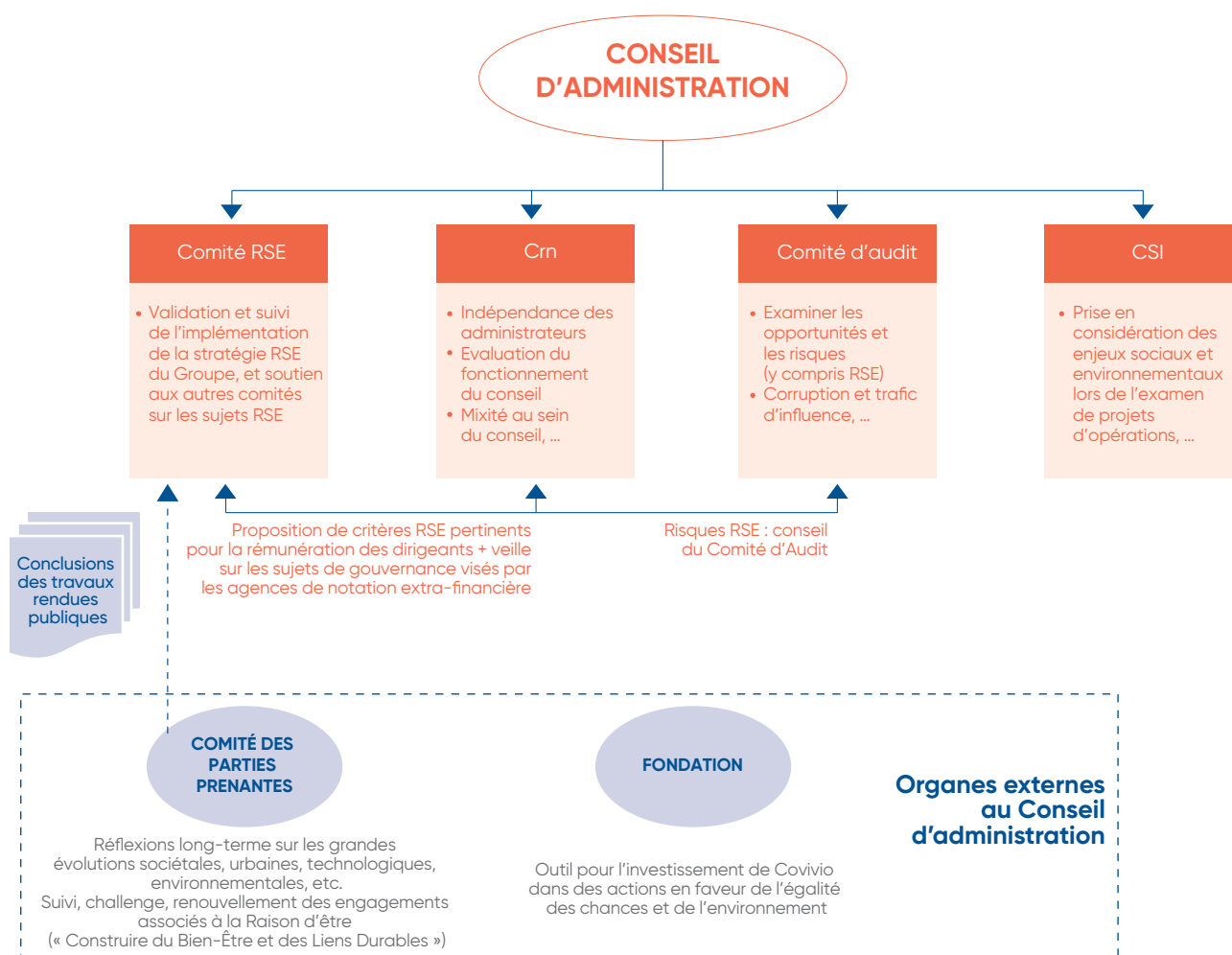
- la composition du Conseil d'Administration de Covivio resterait identique ;
- la proportion d'Administrateurs indépendants serait maintenue à 60% (Jean-Luc Biamonti, Christian Delaire, Jean Laurent, Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel, Olivier Piani, Patricia Savin, Daniela Schwarzer et Catherine Soubie) ;
- la proportion de femmes au sein du Conseil serait maintenue à 40% (Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel, Patricia Savin, Daniela Schwarzer et Catherine Soubie).

3.6.1.2.2 Evolution des comités spécialisés du Conseil d'Administration

A 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.

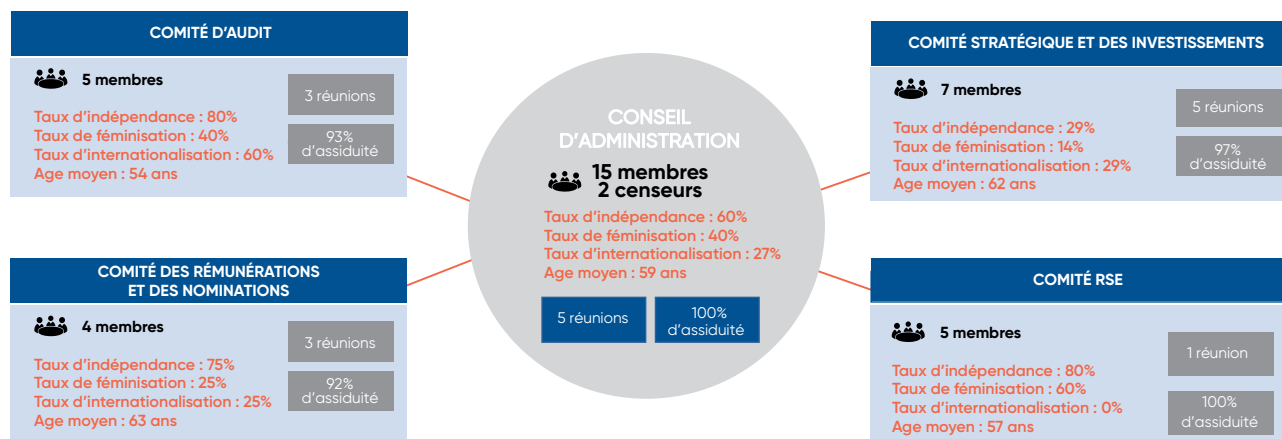
Composé majoritairement de membres indépendants, le Comité RSE a notamment pour missions de valider la stratégie RSE du Groupe et suivre son implémentation, en s'assurant de sa cohérence avec la Raison d'être dont Covivio s'est dotée et les attentes des parties prenantes. Il est amené à travailler en 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 dans le cadre de la rémunération des dirigeants, ainsi que sur d'éventuels sujets de gouvernance identifiés par les agences de notation extra-financière.

Implication du Conseil d'Administration et de ses Comités



Le Conseil s'appuie donc désormais sur les travaux de quatre Comités spécialisés institués en son sein.

Quatre Comités spécialisés



La composition détaillée du Conseil et de ses Comités, ainsi que la liste des mandats et fonctions exercés par chaque Administrateur en fonction au 31 décembre 2021, sont présentés au paragraphe 5.3.2.1. du présent document.

3.6.1.2.3 Un Conseil d'Administration efficient

- Le Conseil d'Administration procède annuellement à un débat sur son fonctionnement et sur celui de ses Comités, ainsi qu'à une évaluation formalisée, tous les trois ans au moins, de sa capacité à répondre aux attentes des actionnaires, en passant en revue périodiquement sa composition et celle de ses Comités, son organisation et les modalités de son fonctionnement. Trois évaluations formalisées ont été réalisées à la fin des exercices 2013, 2016 et 2019. Elles ont permis de vérifier que le Conseil d'Administration est jugé équilibré, efficace, dans une dynamique positive, et dispose de tous les outils nécessaires pour mener à bien sa mission. L'année 2021 a été mise à profit pour poursuivre la bonne dynamique actuelle et mettre en oeuvre certaines pistes d'amélioration proposées par les Administrateurs. Le détail des avancées est présenté au paragraphe 5.3.2.2.6.3. du document d'enregistrement universel.
- L'entreprise veille, à travers l'application du règlement intérieur du Conseil, à prévenir la survenance de conflits d'intérêts, notamment à l'occasion de la présentation des dossiers d'investissement soumis au Conseil et/ou au Comité Stratégique et des Investissements. Ainsi, chaque Administrateur a l'obligation de faire les meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence, le cas échéant, d'un conflit d'intérêts, même potentiel, et de faire part au Président, dès qu'il en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un tel conflit entre la société et lui-même ou la société dont il est le représentant, ou toute société dont il serait salarié ou mandataire social. Le dispositif de prévention de conflits d'intérêts est présenté au paragraphe 5.3.2.2.6.1. du document d'enregistrement universel et s'applique *mutatis mutandis* aux réunions des autres comités institués par le Conseil.
- Ces dispositions s'appliquent notamment lorsque, au titre de toute opération étudiée ou engagée par la société, un membre du Conseil ou une société dont un Administrateur serait salarié ou mandataire social aurait des intérêts concurrents ou opposés à ceux de la société ou des sociétés de son Groupe. Dans cette hypothèse, le membre du Conseil concerné doit s'abstenir de participer aux débats et délibérations du Conseil et/ou du Comité Stratégique et des Investissements, et plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité. En cas de conflit d'intérêt permanent, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concerné) devra présenter sa démission.
- Au titre de leur activité, les Administrateurs et les Censeurs reçoivent une rémunération dont le montant et la répartition sont fixés par le Conseil d'Administration, sur la base d'une enveloppe globale maximale de 800 000 € approuvée par l'Assemblée Générale Mixte du 19 avril 2018. Cette rémunération comprend, outre un élément fixe, une partie variable prépondérante, liée à la participation effective aux réunions et donc à l'assiduité aux travaux du Conseil et des Comités.

3.6.1.2.4 Un Conseil d'Administration impliqué sur les enjeux RSE

Le Conseil est régulièrement saisi sur les sujets RSE, afin de les intégrer dans les orientations stratégiques de la société. Les actions menées par la société dans ce domaine sont présentées au Comité RSE qui en rend compte au Conseil d'Administration. Ce dernier procède ainsi à l'examen des performances de la société

en matière de responsabilité environnementale, sociale et sociétale, suit l'avancement des objectifs fixés, entérine les principaux axes d'amélioration de la performance RSE, et compare les résultats et progrès obtenus par les sociétés du Groupe au regard de leurs pairs en Europe.

Le Conseil d'Administration procède également à l'examen des informations extra-financières publiées par la société, en particulier en matière sociétale et environnementale. Il examine aussi les ratings obtenus auprès des agences de notation extra-financières. Il s'assure enfin de l'application des règles éthiques définies par le Groupe et évalue les politiques et actions de parrainage et de mécénat mises en oeuvre.

La situation d'avancement par rapport aux objectifs sur chacun des quatre axes de la politique RSE de Covivio est présentée régulièrement au Conseil d'Administration.

En complément de la cartographie générale des risques et des analyses spécifiques effectuées annuellement sur certains sujets pouvant présenter des risques particuliers (tels que les risques Cyber, les risques Fraude et Corruption et les risques RSE), le Conseil d'Administration a procédé, au cours de l'exercice 2021, 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 2022.

3.6.1.3 Un Comité Exécutif intéressé aux performances RSE

Réuni plusieurs fois par mois à Paris ou dans une des métropoles où la société est présente, à une quarantaine de reprises en 2021, 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...

A la clôture de l'exercice 2021, le Comité Exécutif, dont la composition est présentée au paragraphe 6.3.1.4. du document d'enregistrement universel, rassemble 11 membres, dont des représentants de l'ensemble des activités « pays » et « produits » de Covivio.

La diversité de ce Comité, tant en matière de mixité qu'en termes d'âge, d'expérience, de nationalité et de compétences, lui permet d'accompagner au mieux les enjeux stratégiques du Groupe. Le Comité Exécutif de Covivio est notamment chargé de valider tous les dossiers d'investissement et de cession supérieurs à 5 M€. Ses membres sont en charge, dans leur domaine de responsabilités, de la mise en oeuvre des objectifs RSE du Groupe, en coordination avec la Direction du Développement Durable. Les résultats en la matière sont aujourd'hui systématiquement intégrés dans les critères de détermination de la partie variable des rémunérations des membres du Comité. Sont ainsi pris en compte dans le calcul de la rémunération variable du Directeur Général, 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. 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.

3.6.1.4 Les Assemblées Générales

Depuis 2013, Covivio met à disposition de ses actionnaires un outil internet leur permettant de recevoir leur convocation, d'obtenir les informations et de saisir directement leurs instructions de vote avant l'Assemblée Générale.

Au terme de son Assemblée Générale du 17 avril 2015, Covivio a maintenu le principe « une action = une voix », approuvé par les actionnaires, en renonçant à l'attribution automatique du droit de vote double prévue par la loi Florange du 29 mars 2014.

Les résultats des votes des Assemblées Générales sont publiés sur le site internet de la société au plus tard dans les deux jours ouvrés qui suivent la réunion.

Un ou plusieurs actionnaire(s) remplissant les conditions prévues à l'article R.225-71 du Code de commerce, ou les associations d'actionnaires répondant aux conditions fixées par l'article L.225-120 du Code de commerce, ont la faculté de requérir l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de points ou de projets de résolutions.

Les demandes d'inscription de points ou de projets de résolutions à l'ordre du jour doivent parvenir à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, accompagnées d'une attestation d'inscription en compte, au plus tard le vingt-cinquième jour qui précède la date de l'Assemblée Générale, sans pouvoir être adressées plus de vingt jours après la date de la publication de l'avis de réunion au Bulletin des annonces légales obligatoires (Balo).

3.6.1.4.1 Compte rendu de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021

Dans le contexte d'épidémie de Covid-19, cette Assemblée Générale s'est tenue pour la seconde année consécutive à huis clos (sans que les actionnaires et les autres personnes ayant le droit d'y assister ne soient présents physiquement ou par voie de conférence téléphonique ou audiovisuelle) au siège de la direction administrative, conformément aux dispositions de l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 (telle que prorogée et modifiée par l'ordonnance n°2020-1497 du 2 décembre 2020 et prorogée par le décret n°2021-255 du 9 mars 2021) portant adaptation des règles de réunion et de délibération des assemblées et organes dirigeants des personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé en raison de l'épidémie de Covid-19.

Les actionnaires se sont vu offrir la faculté d'adresser leurs questions (posées traditionnellement lors des débats en séance) par courrier électronique jusqu'au 16 avril 2021 (à 15 heures) en complément des questions écrites qui pouvaient être envoyées au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale, par dérogation au premier alinéa de l'article R. 225-84 du Code de commerce en application de l'article 8-2 II 1° du décret n° 2020-1614 du 18 décembre 2020. Par ailleurs, compte tenu de l'impossibilité technique de mettre en place un système de conférence téléphonique ou audiovisuelle permettant une identification des actionnaires, et afin de maintenir le dialogue actionnarial auquel Covivio est particulièrement attaché, la société a organisé une séance de questions-réponses au cours de l'Assemblée Générale, permettant aux actionnaires de poser des questions par écrit sur le webcast de diffusion dès l'ouverture de la séance. L'Assemblée Générale a été l'occasion de rendre compte aux actionnaires des objectifs de la politique RSE développée par Covivio et de leur avancement sur l'exercice 2020. Saluée à plusieurs reprises par les agences de notation extra-financières, les grands axes stratégiques de la politique RSE de Covivio reposent sur :

- les « Bâtiments Durables » à travers la poursuite du verdissement du patrimoine, la réduction des émissions de carbone et l'accessibilité des actifs en transport en commun,
- le capital humain européen à travers notamment une politique Ressources Humaines volontariste, en faveur de l'égalité professionnelle et axée sur un renforcement de la parité au sein des équipes et des instances dirigeantes,
- les relations avec les parties prenantes, avec notamment la création, en lien avec la Raison d'être exprimée par la société, d'un Comité des Parties Prenantes, et de la fondation Covivio, qui agit en faveur de l'égalité des chances et de la protection de l'environnement,
- une gouvernance éthique et transparente.

L'assemblée Générale a également été l'occasion de répondre aux questions posées en séance par les actionnaires sur le webcast. Celles-ci ont porté sur les perspectives de reprise des performances hôtelières, l'avenir du marché des bureaux avec l'arrivée des nouvelles pratiques liées au télétravail et le besoin des entreprises de réduire leurs coûts, l'avancée de la constitution du Comité des Parties Prenantes et le suivi de ses travaux, ainsi que sur l'incidence au niveau de Covivio de la fin des mesures de plafonnement des loyers résidentiels à Berlin.

Statistiques Assemblée générale

	Assemblée générale mixte du 20 avril 2021		Variation 2020/2021	
	À titre ordinaire	À titre extraordinaire	À titre ordinaire	À titre extraordinaire
Nombre d'actionnaires représentés ou ayant voté par correspondance	1 887	1 895	+45,15%	+45,43%
Nombre de voix exprimées	75 859 524	75 857 901	+12,50%	+12,50%
Taux de participation	80,42%	80,42%	+2,86 points	+2,86 points
Taux d'approbation des résolutions	98,57%	99,19%	+0,72 point	-0,16 point

3.6.1.4.2 Consultation des actionnaires sur le say on pay

Les actionnaires, réunis en Assemblée Générale le 20 avril 2021, ont statué sur la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général, aux Directeurs Généraux Délégués et aux Administrateurs au titre des 5^e, 6^e, 7^e et 8^e résolutions (say on pay ex ante), ainsi que sur les éléments de rémunération individuelle qui leur ont été versés au cours de l'exercice 2020 ou attribués au titre de ce même exercice, dans le

cadre des 9^e, 10^e, 11^e, 12^e et 13^e résolutions (say on pay ex post dit « global » et « individuel »). Les taux moyens d'approbation pour les résolutions portant sur le say on pay ex ante et ex post ont été respectivement de 98,17% et 97,81%, saluant ainsi l'équilibre et la performance de la politique de rémunération des mandataires sociaux.

Détail des résultats des résolutions relatives au say on pay

Mandataires sociaux	Say on pay ex ante	Say on pay ex post « global »	Say on pay ex post « individuel »
Jean Laurent, Président du Conseil d'Administration	99,92%		99,98%
Christophe Kullmann, Directeur Général	96,41%		96,39%
Olivier Estève, Directeur Général Délégué	96,41%	99,44%	96,61%
Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué			
Administrateurs	99,95%		N/A

Les montants résultant de la mise en œuvre de la politique de rémunération des mandataires sociaux, versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre de ce même exercice, seront soumis à l'approbation des actionnaires réunis en Assemblée Générale le 21 avril 2022 dans le cadre de l'approbation des 9^e à 13^e résolutions (say on pay ex post).

3.6.1.5 Répondre aux préoccupations des actionnaires et assurer la transparence de l'information financière

Covivio entend apporter aux investisseurs institutionnels et aux actionnaires individuels une information de qualité sur son activité et sa stratégie. Covivio mène ainsi un travail de fond pour consolider une relation de confiance à long terme avec la communauté financière et développer sa visibilité boursière.

La société contribue aussi à la professionnalisation du secteur et à la diffusion d'une information de qualité au moyen de sa participation active à l'IEIF (Institut d'Épargne Immobilière et Foncière), la FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) et l'EPRA (European Public Real Estate Association). Covivio participe annuellement à une dizaine de conférences destinées aux investisseurs internationaux et organisées par des sociétés de bourse de renom (Bank of America, Goldman Sachs, etc.).

Covivio adopte également une attitude proactive vis-à-vis des investisseurs institutionnels. Ainsi, le management réalise chaque

année environ 400 rencontres avec leurs principaux représentants, notamment à l'occasion des résultats annuels et semestriels, dans les grandes places financières européennes et américaines, et organise, à destination de ce public, une quinzaine de visites de sites et d'immeubles représentatifs de son patrimoine.

3.6.1.5.1 Covivio à l'écoute de ses actionnaires individuels

Covivio édite une lettre destinée à ses 10 000 actionnaires individuels diffusée sur son site internet. Covivio met aussi à leur disposition une rubrique dédiée sur son site Internet, un service de documentation, ainsi qu'un numéro vert actionnaires (0 805 400 865).

3.6.1.5.2 Une politique saluée lors des EPRA Awards 2021

La qualité et la transparence du reporting financier et extra-financier de Covivio ont été reconnues lors de la conférence annuelle de l'EPRA de 2021, avec l'attribution de 2 trophées pour la qualité du reporting extra-financier et de son reporting financier.

3.6.2 L'éthique et la lutte contre la fraude et la corruption, fondements de la gouvernance de Covivio

La promotion de pratiques loyales et éthiques auprès de l'ensemble des parties prenantes du Groupe 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 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 Ethique, tenant lieu de Code de Conduite au sens de la loi

n° 2016-1691, dite « Sapin II », a été mise à jour en 2018 ; elle est opposable à ses collaborateurs et couvre l'ensemble des enjeux d'éthique auxquels Covivio peut être amené à faire face.

Par ailleurs, Covivio est signataire de la Charte de la Diversité depuis 2010 et membre du Pacte Mondial (Global Compact) depuis 2011. Covivio intègre les 10 principes du Pacte Mondial à sa stratégie et ses pratiques, et en fait la promotion auprès de ses parties prenantes, notamment auprès de ses fournisseurs, via sa Charte achats responsables et via la publication, chaque année, d'une Communication on Progress (COP) impulsée par l'ONU. Depuis sa COP 2018, Covivio a atteint le standard le plus élevé, le GC Advanced, qui démontre une plus grande prise en compte des ODD (Objectifs de Développement Durable) et la mise en avant d'interconnexions entre ceux-ci et la stratégie RSE de Covivio.

Les différentes COP de Covivio sont publiées sur son site internet à la rubrique Publications et sur le site du Global Compact : <https://www.unglobalcompact.org/what-is-gc/participants/15495>.

3.6.2.1 La Charte Éthique, vecteur de responsabilité

Élément fondamental de la démarche éthique et conformité de Covivio, sa Charte Éthique est adaptée, à partir d'un socle commun, aux spécificités légales et réglementaires de chaque pays ; elle couvre l'ensemble des collaborateurs français, allemands et italiens du Groupe. Elle est consultable sur les sites internet et intranet de Covivio (<http://www.covivio.eu>). La Charte définit les règles et principes éthiques que tout collaborateur se doit d'appliquer dans ses pratiques professionnelles et ses comportements vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes. Les principes fondamentaux énoncés par cette Charte sont les suivants : respect des lois et des règlements (prévention des délits d'initiés, lutte contre le blanchiment d'argent, la corruption et les infractions assimilées...) ; respect de l'environnement et des personnes (santé et sécurité au travail, prévention des actions discriminatoires, respect des tiers...) ; protection des actifs de la société (réputation, biens, ressources...) et transparence de l'information délivrée ; protection des données à caractère personnel. La Charte a fait l'objet de deux révisions : l'une en 2015 avec la mise en place d'un système d'alerte, l'autre en 2018, dans le cadre du déploiement du dispositif anticorruption issu de la Loi "Sapin 2" du 9 décembre 2016.

Juridiquement opposable aux collaborateurs du groupe, la Charte Éthique tient désormais lieu de Code de conduite au sens de la loi Sapin 2. Ainsi, le non-respect des règles qui y sont édictées, et notamment tout fait de corruption avérée, pourra, au-delà des sanctions légales, donner lieu à des sanctions strictes pouvant aller jusqu'à la rupture du contrat de travail ou du mandat de la personne en cause.

La Charte rappelle notamment la « tolérance zéro » de Covivio en matière de corruption et de trafic d'influence, ainsi que la possibilité, pour toute partie prenante (interne ou externe), de signaler tout agissement contraire aux principes de la Charte via le système d'alerte (alerte@covivio.fr). En 2021, un collaborateur 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.

Des collaborateurs sensibilisés et formés

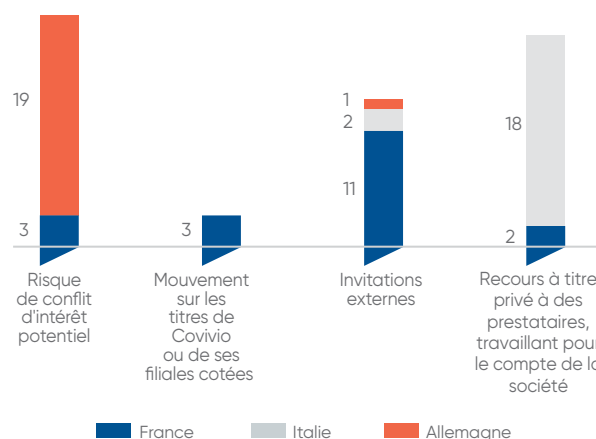
La direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Interne a mis en place des formations régulières et obligatoires, délivrées à l'ensemble des collaborateurs. Ces formations, appelées "Matinales du Process", portent notamment sur l'éthique, la compliance et le contrôle interne. Cette pratique, initialement lancée en France, a été généralisée à l'ensemble des collaborateurs du Groupe en Allemagne et en Italie. La Charte est également portée à la connaissance de chaque nouveau collaborateur, et ce, dès son arrivée dans le Groupe.

Le Déontologue

Le Déontologue ne rend compte qu'à la Direction Générale. Cette fonction a été déployée en France, en Allemagne et en Italie. Il a un devoir de confidentialité quant aux informations qui lui sont transmises. Sa mission regroupe plusieurs volets : conseil des collaborateurs en matière de conflits d'intérêts, de présents et autres avantages reçus ou offerts ; rappel des règles de droit boursier ; contrôle de l'application des règles déontologiques ; veille réglementaire sur le plan de la déontologie.

En 2021, 64 consultations ont été reçues et traitées par les trois Déontologues du Groupe. Par ailleurs, ils ont enregistré 408 déclarations de cadeaux reçus dont la valeur annuelle cumulée ne peut excéder 150 € (40 en France 111 en Italie, 257 en Allemagne) conformément à la Politique cadeaux applicable dans le Groupe. Les sollicitations au déontologue pour risques de conflit d'intérêt en Allemagne sont exclusivement liées à l'acquisition ou la location de logements détenus par Covivio.

Nombre de sollicitations des Déontologues en 2021



Le Group Compliance Officer

Cette fonction a été créée en 2018. Le *Group Compliance Officer* coordonne l'activité de compliance à l'échelle européenne, en s'appuyant sur des relais locaux : *Compliance Officer* Allemagne et *Compliance Officer* Italie. Dans le cadre de ses missions de mise en conformité du Groupe aux règles et principes éthiques qui lui sont applicables, le *Group Compliance Officer* :

- participe à l'établissement de la Charte éthique et à sa mise à jour ;
- s'assure de sa diffusion auprès de l'ensemble des collaborateurs lors de son actualisation et à l'arrivée des nouveaux collaborateurs ;
- est en charge de sa mise en œuvre : à ce titre, il veille à ce que chaque direction mette en place les moyens adaptés pour satisfaire aux dispositions qui lui sont applicables, et s'appuie sur la fonction Audit pour diligenter les contrôles jugés nécessaires ;
- réalise et actualise la cartographie des risques de corruption et de trafic d'influence, et s'assure de la bonne mise en œuvre des recommandations en découlant ;
- effectue les *due diligence* de parties tierces ;
- enfin, en cas de manquement à ces règles, s'assure de la mise en œuvre des dispositions appropriées.

3.6.2.2 Prévenir les risques de fraude et de corruption

Dans le respect de la réglementation et des dispositions du 10^e principe du Pacte Mondial, Covivio a renforcé son dispositif de prévention des risques en matière de fraude, de corruption et d'infractions assimilées, tel le trafic d'influence.

3.6.2.2.1 Maîtrise des risques de fraude

La séparation entre les opérations d'ordonnancement (la commande) et de lancement (le règlement) ainsi que les procédures liées aux seuils de mises en concurrence réduisent significativement les risques de fraude. Lors des « Matinales du Process », la société sensibilise les 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.

3.6.2.2.2 Prévention des risques de corruption

Covivio a mis en place les 8 mesures de prévention des risques de corruption et de trafic d'influence telles que régies par la Loi Sapin 2.

1) Cartographie des risques de corruption

Pierre angulaire du dispositif de prévention des risques de corruption, la cartographie des risques de corruption de Covivio a été actualisée en 2020 afin de tenir compte de l'évolution des activités du Groupe. Les recommandations issues de la cartographie sont mises en œuvre à l'échelle européenne par le *Group Compliance Officer* et font l'objet d'un suivi régulier par le Comité d'Audit ainsi que par les Comités de Direction de chaque pays.

2) 3) Procédures d'évaluation de la situation des clients et des fournisseurs et procédures de Contrôle comptable

Au regard des risques majeurs identifiés par la cartographie, Covivio porte une attention particulière à la probité de ses principaux clients et fournisseurs, en diligentant des analyses adaptées, et met en place un reporting comptable spécifique visant à détecter d'éventuels actes de fraude et de corruption dans ses comptes. Par ailleurs, les opérations jugées sensibles, telles que les acquisitions, ventes d'immeubles ou de sociétés, les travaux de construction ou rénovation, sont encadrées par des procédures adéquates, notamment en ce qui concerne la connaissance des intermédiaires.

4) 5) Code de conduite et régime disciplinaire

La Charte éthique de Covivio a été actualisée conformément aux exigences de la Loi Sapin 2 afin de tenir lieu de Code de conduite. En France, elle 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.

Plus d'informations au paragraphe 3.6.2.1 du présent Document.

6) Le dispositif d'alerte

Covivio s'est doté d'un dispositif d'alerte interne dès 2015. Son fonctionnement a été amendé afin de tenir compte des dispositions de la Loi Sapin 2. Les faits susceptibles d'être couverts par l'alerte sont multiples : crime ou délit, violation grave et manifeste d'une réglementation nationale ou internationale, menace ou préjudice graves pour l'intérêt général... Elle permet également à tout collaborateur de dénoncer les manquements aux principes édictés par la Charte Éthique, et plus généralement, dans les domaines suivants : financier, comptable, bancaire, lutte contre la corruption, 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 (3.4.2.1) mise en place en France. Une adresse email spécifique a été créée dans chaque pays (en France : alerte@covivio.fr).

Covivio s'engage à protéger le lanceur d'alerte :

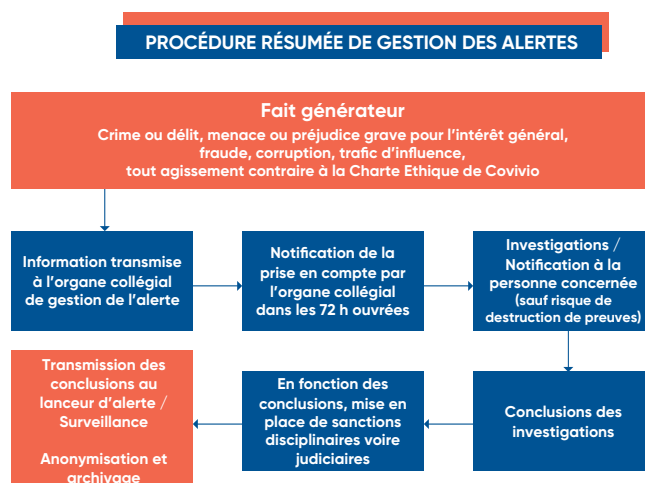
- via le maintien de la confidentialité de son identité (ainsi que de celle de la personne concernée par l'alerte) et des faits signalés durant la phase de l'instruction de l'alerte
- contre d'éventuelles représailles, sanctions disciplinaires ou poursuites, à condition que l'utilisation de l'alerte ne soit pas abusive et soit effectuée en toute bonne foi.

L'amendement du système d'alerte en 2018 a également permis d'ouvrir le dispositif aux alertes anonymes, lesquelles sont désormais traitées si la gravité des faits mentionnés est établie et que des éléments factuels sont suffisamment détaillés.

Après clôture de l'enquête interne liée à l'alerte, et dans l'hypothèse où celle-ci n'aurait donné lieu à aucune poursuite judiciaire et/ou disciplinaire, Covivio rend anonyme l'ensemble des données recueillies dans un délai de 2 mois.

En 2021, aucune alerte n'a été enregistrée.

Procédure résumée de gestion des alertes



7) Formation des collaborateurs

Les collaborateurs de Covivio sont régulièrement sensibilisés aux risques de corruption dans le cadre des matinales du process (cf. paragraphes 2.4.2.1.4 et 3.6.2.1 et du présent Document). Les collaborateurs les plus exposés font l'objet de formations plus approfondies sur ces risques.

8) Dispositif de contrôle et d'évaluation des mesures mises en œuvre

La Direction de l'Audit réalise des contrôles réguliers du bon déploiement des mesures de prévention des risques de corruption (cf. paragraphe 2.4.2.4.1) dans le cadre des plans annuels d'audit validés par le Comité d'Audit.

3.6.2.3 S'assurer d'une concurrence loyale

Covivio, dans l'exercice de son activité, et plus particulièrement lors des processus de vente, d'acquisition et de réalisation de travaux, entend se conformer aux dispositions prévues en matière de concurrence par les réglementations en place dans chaque pays. La société a donc mis en place des procédures adaptées : ainsi, la mise en concurrence est obligatoire à partir de certains seuils d'affaires, et les procédures mises en place et validées par la Direction Générale fixent le cadre dans lequel les appels d'offres doivent être effectués.

En fonction des montants et types d'opérations, la consultation de plusieurs entreprises doit être effectuée. De la même façon, une procédure d'ouverture de plis avec participation d'au moins deux collaborateurs et rédaction d'un procès-verbal d'ouverture de plis, a été mise en place lors de certains appels d'offres, afin de s'assurer de la plus grande transparence et mise en concurrence. Des audits sont réalisés régulièrement afin de contrôler le bon 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.

3.6.2.4 Lutte anti-blanchiment

En tant que professionnel de l'immobilier, Covivio est assujéti à la réglementation contre le blanchiment dans ses activités de location, de domiciliation d'entreprises, d'achats et de ventes d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou de parts de sociétés immobilières, pouvant masquer une ou plusieurs activités de blanchiment passibles de sanctions pénales. Réalisant des opérations impliquant des mouvements de capitaux, il se voit également imposer une obligation de déclaration au Procureur de la République des opérations douteuses dont il a connaissance.

Covivio et ses filiales ont mis en place un dispositif global de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LAB/LFT), adapté aux spécificités légales et réglementaires nationales, sous la forme d'une procédure qui recense et décrit les actions à mener par les collaborateurs en charge des opérations concernées. Le *Group Compliance Officer* ainsi que la Directrice Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes sont Responsables « LAB/FT » et Correspondants et Déclarants TRACFIN.

Le dispositif repose sur la vigilance dès l'entrée en relation d'affaires et à l'égard des tiers concernés. La mise en place du dispositif LAB/FT est soutenue par des campagnes de formations régulières lors des « Matinales du Process ».

3.6.2.5 Implication dans des organisations nationales ou internationales

Covivio contribue activement à la politique publique du bâtiment par ses engagements forts au sein de groupes de travail et associations professionnelles. Covivio est membre des commissions développement durable de l'EPRA, de la Fédération

des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), dont Jean-Eric Fournier, Directeur du Développement Durable de Covivio, est président de la Commission RSE. Il est par ailleurs Vice-Président de l'Alliance HQE-GBC France, membre du Bureau du Plan Bâtiment Durable 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...), auprès d'organismes scientifiques (Politecnico di Milano...), sa participation à des études nationales (Palladio, IFPEB...) ou européennes (EPRA, RICS...), et son engagement auprès de l'initiative act4nature, 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.

3.6.2.6 Encadrement des activités de dons, adhésions, contributions et lobbying

Covivio bénéficie d'une procédure spécifique venant encadrer les activités suivantes :

- participation des sociétés à des opérations de dons (y compris sponsoring, mécénat), adhésions ou contributions à des associations professionnelles, non professionnelles ou à des fondations
- opérations de Lobbying/Relations Publiques réalisées par recours à des cabinets spécialisés.

Cette procédure rappelle notamment le principe selon lequel, tout en respectant les engagements de ceux de ses collaborateurs qui, en tant que citoyens, participent ou souhaitent participer – à titre privé – à la vie publique, Covivio ne finance aucun agent public, parti politique, titulaire de mandat public ou candidat à un tel mandat, ni aucune organisation syndicale ou religieuse qui ne serait pas reconnue d'intérêt général.

Les opérations de dons, mécénat, sponsoring ou assimilées liées à la protection de l'environnement ou à l'égalité des chances ont vocation à être effectuées via la Fondation créée à l'occasion de la publication de la Raison d'Être de Covivio. Toute autre action est centralisée par direction de la Communication qui soumet la demande au *Compliance Officer* en vue de la réalisation des diligences préalables à la validation *in fine* du projet par la Direction Générale.

L'adhésion à des associations professionnelles par les Collaborateurs de Covivio (et dont la cotisation est prise en charge par la société) fait également l'objet de processus internes de validation. Le *Compliance Officer* peut être sollicité pour diligenter une enquête de probité préalable.

Concernant les **actions de lobbying**, Covivio n'exerce pas directement d'action de représentation d'intérêt, au sens de la loi Sapin 2 modifiée par loi n° 2018-727 du 10 août 2018 pour un État au service d'une société de confiance (Loi ESSOC).

Covivio peut néanmoins adhérer à des associations professionnelles réalisant de telles activités ou encore faire appel ponctuellement à des cabinets spécialisés qui font l'objet d'une vigilance particulière et dont le recours est strictement encadré par les procédures de Covivio.

Ainsi, toute demande de recours à un tel cabinet est adressée au Directeur des Relations Institutionnelles, lequel, avec l'appui du *Compliance Officer*, procède aux diligences suivantes :

- il vérifie l'adhésion du Cabinet aux règles et principes éthiques édictés par la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique
- il obtient du Cabinet envisagé tout document attestant du respect de ces règles, notamment via la signature d'une Charte de Déontologie (ex : charte de l'Association Française des Conseils en Lobbying et Affaires Publiques)

- il vérifie le bon enregistrement du Cabinet au Répertoire des Représentants d'intérêts mis à disposition de la Haute autorité pour la Transparence de la Vie Publique
- il formalise, dans le cadre de l'établissement du contrat, les missions du Cabinet et établit une structure de rémunération basée sur un taux horaire : rapports d'activités écrits et comptes rendus de rendez-vous formels
- il s'assure que le contrat devra notamment rappeler les obligations stipulées par l'article 18-5 de la loi n° 2013-907 du 11 octobre 2013 relative à la transparence de la vie publique, et plus particulièrement l'interdiction de :

- remettre des présents, dons ou avantages d'une valeur significative à un responsable public
- rémunérer un responsable public pour le faire intervenir dans un colloque
- essayer d'obtenir des informations par des moyens frauduleux
- vendre les informations ou les documents qu'il obtient auprès d'un responsable public.

S'il le juge nécessaire, le *Compliance Officer* pourra diligenter une enquête de probité du Cabinet envisagé dont il remettra les résultats à la Direction Générale, seule instance habilitée à signer ce type de contrats.

3.6.3 Protection des données corporate/smart building

Dans l'exercice de ses métiers, Covivio crée et gère un très grand nombre de données et est notamment soumis au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD). En outre, ses immeubles recourent à un nombre sans cesse croissant d'équipements et de services qui utilisent l'informatique. En devenant *smart building*, en lien de plus en plus étroit avec la *smart city*, notamment via des échanges de données, l'immeuble comme les activités de Covivio, s'exposent à des risques de cyberattaques, de pertes, de dégradations, de vols de données, etc. Conscient de ces risques, Covivio a pris un certain nombre d'initiatives qui visent à protéger son activité et celle de ses parties prenantes. Certaines d'entre elles sont développées ci-dessous et présentées plus en détail dans la partie Facteurs de risque du chapitre 1 du présent document.

3.6.3.1 Covivio accélère sa transformation digitale

Opérateur immobilier européen, Covivio a engagé sa transformation digitale, fruit d'un processus de réflexion collaborative. Conduite par la Chief Transformation & IT Officer (Laurie Goudallier) et le Directeur des Systèmes d'Informations (Claude Sauvaigo), en collaboration avec les membres du Comité Exécutif et des Comités de Transformation, cette mue digitale est planifiée sur 3 ans et pensée au service de la satisfaction des clients, de la performance du patrimoine et de l'efficacité opérationnelle des équipes de Covivio en Europe. En se dotant d'une feuille de route digitale, l'ambition du Groupe est de mener une transformation digitale durable et réfléchie, au service de la stratégie de Covivio, en associant étroitement l'ensemble des parties prenantes, au niveau européen.

Mieux satisfaire les clients, en proposant une expérience utilisateur réinventée

Parmi les leviers de sa transformation digitale, Covivio met l'accent sur les services proposés au sein de ses immeubles. C'est à ce titre que Covivio s'est associé à la startup Witco pour développer une application mobile accessible à tous les occupants de ses immeubles de Bureaux (2.4.3.). 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,

Dès 2022, Covivio déploiera un modèle d'architecture informatique qui centralisera l'ensemble des données collectées grâce aux nouveaux dispositifs (applications, logiciels, capteurs (IoT), études clients...). En cohérence avec cet objectif et la stratégie développement durable du Groupe, Covivio a déjà mis en place une supervision dans une vingtaine de ses immeubles, afin de

mesurer plus finement les consommations énergétiques, via la création d'un portail qui collecte les données en temps réel (2.3.2.2.).

Miser sur les synergies pour renforcer l'efficacité opérationnelle des équipes

Covivio déploie une stratégie ambitieuse pour adopter les « best practices » de son marché, notamment en termes d'outils, dans une démarche d'intégration européenne de ses métiers, de son organisation, de son système d'informations, et pour garder une maîtrise plus forte de la croissance et des coûts informatiques.

Ces outils ont par exemple vocation à accompagner la digitalisation de la relation clients et le développement des activités du Groupe en Europe via, notamment, la solution Salesforce, destinée à doter Covivio d'un progiciel CRM (*Customer Relation Management*) ou le déploiement du logiciel SAP pour la France en 2021 puis l'Italie et l'Allemagne à horizon 2023. 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 améliore nettement la sécurité des infrastructures informatiques à l'échelle Européenne.

3.6.3.2 La protection des données, un enjeu d'entreprise

La protection des données personnelles

Dans le cadre du Règlement Européen relatif à « la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données », dit Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), venu renforcer les réglementations nationales existantes, Covivio a déployé, à l'échelle européenne, un dispositif de mise en conformité des sociétés du Groupe.

Ce dispositif passe notamment par :

- la nomination d'un Data Protection Officer (DPO) en France, en Italie et en Allemagne : le DPO France (qui peut être contacté via l'adresse dpo@covivio.fr) assure également les fonctions de coordination européenne
- un réseau de « Correspondants RGPD » : véritables relais opérationnels des DPO, ils sont en charge de veiller à la conformité des traitements opérés par leur département, et de véhiculer une culture de la protection des données personnelles au sein de l'entité dont ils ont la responsabilité

- la mise en place d'un Code RGDPD européen décrivant la politique du Groupe en matière de protection des données personnelles, ainsi que les mesures techniques et organisationnelles déployées pour le faire
- la rédaction de procédures internes visant au respect du dispositif
- des formations aux bonnes pratiques en matière de protection des données personnelles, couvrant l'ensemble des collaborateurs du Groupe
- l'établissement d'un registre des traitements à disposition des Autorités de Contrôle
- un travail plus général sur la sécurité des données (personnelles ou non), via la nomination d'un responsable de la sécurité des systèmes d'information (RSSI) externe, en charge de la détection des éventuelles failles de sécurité et de la mise en place des mesures correctives ad hoc.

Assurer la sécurité de l'ensemble des données traitées par le Groupe

Au-delà de la protection des données personnelles, le sujet de la cybersécurité est devenu également un enjeu opérationnel majeur. Le nombre de cyberattaques est en effet en hausse, et les risques de pertes financières pouvant en résulter sont élevés. Très régulièrement, Covivio sensibilise ses collaborateurs aux risques « Fraude et Cyber » dans le cadre des « Matinales du Process » et via des mails d'avertissements. Cette sensibilisation collaborateurs est un des nombreux indicateurs suivis mensuellement en comité des risques.

Outre la mise en place d'un Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information (RSSI), externalisé auprès d'un acteur reconnu du secteur, et d'une PSSI (Politique de Sécurité des Systèmes d'Informations), Covivio a établi un Plan de Reprise d'Activité (PRA) et réalise régulièrement des tests d'intrusion dans son système d'informations. Ces tests visent à simuler de manière réaliste des tentatives de piratage informatique, afin de vérifier par la pratique le niveau de résistance du SI face aux attaques, dans le but de mettre en place les nouveaux moyens de parade adaptés. De surcroît, Covivio mettra en place en 2022 un SOC (Security Operation Center) en partenariat avec un acteur reconnu de la place.

Covivio améliore ainsi de façon continue les aspects de Protection et de Détection de sa sécurité SI et la Conformité de son Système d'Informations. En outre, Covivio a également souscrit des polices d'assurances spécifiques aux risques « Fraude et Cyber ».

Enfin, les collaborateurs du Groupe font l'objet d'autorisations d'accès aux données strictement encadrées et différenciées en fonction de leurs attributions avec respect du principe des moindres privilèges, et sont liés par des clauses de confidentialité, tout comme les prestataires externes.

Aligner les pratiques au sein du Groupe

Suivant la logique de transformation du Groupe, Covivio continue d'œuvrer au rapprochement de ses trois pays en matière de systèmes informatiques. Ainsi, en mutualisant les moyens et en alignant les processus en vigueur, les Directions des Systèmes d'Information en France, Allemagne et Italie se transforment pour converger vers une Direction européenne des Systèmes d'Information.

La majorité des sujets digitaux est désormais adressée à l'échelle européenne, et ce, sur toutes les couches du Système d'Information : Sécurité, Infrastructures, Architecture et Domaines Applicatifs avec le déploiement progressif de SAP sur la base d'un Core Model Européen.

3.6.3.3 La protection des données, un enjeu immobilier

Un nombre croissant de cyberattaques à travers le monde a pour cible des immeubles et leurs équipements (GTB/GTC, caméra, contrôle d'accès, lumières...). Dès 2016, Covivio a mandaté Arp-Astrance pour conduire une étude consacrée aux risques de cyberattaques sur ses portefeuilles d'immeubles. Cette étude a permis de caractériser les solutions à privilégier, afin de diminuer le risque pour les réseaux et équipements de gestion des bâtiments. Leur mise en œuvre s'inscrit notamment avec le déploiement de la labellisation R2S (Ready to Service) dans le cadre de certains projets.

Covivio est signataire de la Charte « Bâtiments connectés, bâtiments solidaires et humains », promue par l'Etat, l'Alliance HQE-GBC et l'association Smart Building Alliance (SBA), associations dont l'entreprise est membre ; les travaux réalisés avec celles-ci ont notamment conduit à la définition d'un référentiel ouvrant sur un label R2S. C'est ainsi que le premier immeuble labellisé R2S est propriété de Covivio à Toulouse, le « 21 Marquette ». Ce label permet de qualifier la performance d'un immeuble en termes de connectivité et de sécurité informatique pour l'utilisateur. Plusieurs programmes de Covivio bénéficient du label R2S ou de WiredScore, son homologue américain, basés essentiellement sur des critères de connectivité. Chacun des espaces déployés en France et en Italie par Wellio bénéficie de l'un de ces deux labels. C'est ainsi que le premier immeuble labellisé WiredScore en Italie est le Wellio via Dante à Milan et la future tour Covivio située AlexanderPlatz à Berlin fait partie des tous premiers immeubles qui expérimentent le label SmartScore. Dans les immeubles qu'il loue, Covivio veille à offrir de bonnes conditions d'accès aux réseaux de communication, mais ne réalise pas les câblages situés dans les parties privatives. Ces derniers sont réalisés à l'initiative des locataires, en fonction de leurs besoins et sous leur responsabilité.

3.7 La performance RSE

3.7.1 Indicateurs environnementaux

Le périmètre de reporting extra-financier est basé sur le périmètre financier consolidé de Covivio. Les éléments reportés dans les pages suivantes portent sur les activités stratégiques suivantes : Bureaux France, Bureaux Italie, Résidentiel Allemagne, Hôtels Europe. Afin de conserver une approche financière, les immeubles en construction ou en rénovation sont exclus du périmètre de reporting, ainsi que les actifs acquis ou cédés en cours d'année. S'y ajoutent les données portant sur le périmètre *corporate*, c'est-à-dire les principaux bureaux où sont localisées les équipes de Covivio.

Traitement et analyse des données de consommations

Conformément au protocole de reporting environnemental de Covivio (actualisé en 2020), les consommations sont collectées par la direction Développement Durable du Groupe auprès des services de *Property Management* et exploitants (factures portant sur les parties communes), locataires, producteurs ou distributeurs d'énergie et d'eau. Après consolidation, ces données sont retraitées pour y apporter des corrections climatiques (hiver et été) afin de rendre les résultats comparables d'une année sur l'autre. Les données sont analysées en interne, donnant lieu à des investigations auprès des interlocuteurs concernés puis à une vérification par un tiers indépendant (3.8.1).

Tableaux de reporting et respect des recommandations de l'EPRA

En tant que membre de la Commission développement durable de l'EPRA, Covivio contribue à la promotion des bonnes pratiques en matière de reporting environnemental au sein du secteur de l'immobilier européen. Covivio tient compte des recommandations de l'EPRA pour l'élaboration de son reporting interne et externe.

Afin de simplifier la lecture des éléments de reporting, les indicateurs environnementaux font ressortir la distinction suivante :

- **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)
- **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 en étant assurée par le locataire, auprès duquel les consommations d'énergie et d'eau, volume de déchets (si disponible) sont collectés. Il s'agit soit des parties privatives des immeubles multilocataires, soit des immeubles monolocataires (hôtels et bureaux). Ces classes d'actifs ainsi que le résidentiel allemand constituent pour Covivio le scope 3 lié à la consommation énergétique des bâtiments détenus. Pour le calcul des ratios, les types de surfaces utilisés sont : m²SHON en France – m²GLA en Italie – m²Nütz en Allemagne.

Dans un souci de précision et de transparence, si une consommation est manquante pour l'une des énergies ou pour l'eau, elle ne fait pas l'objet d'estimation, ce qui impacte le taux de couverture du portefeuille. Par exception, si une estimation ou extrapolation est calculée, elle est explicitée dans le commentaire accompagnant le tableau de reporting concerné.

Le tableau ci-après présente une synthèse de sa méthodologie et son processus de reporting en lien avec les *Best Practice Recommendations* de l'EPRA (BPR) et ses principes généraux afin d'atteindre le plus haut niveau de conformité.

Conformité aux recommandations EPRA (référentiel EPRA 2017)

● Conformité ● Conformité partielle ● Non conforme

Indicateurs de performance de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	L'approche de Covivio
INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX (3.7.1.1 à 3.7.1.6 pour les différents portefeuilles)		
Consommation totale d'électricité (en kWh annuel)	●	Elec-Abs – Covivio reporte sur les consommations d'électricité en prenant en compte la production d'énergie renouvelable. Les consommations annuelles totales d'énergie ont été recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus. Les consommations sont présentées en énergie finale. Le total est exprimé en énergie finale ainsi qu'en énergie primaire.
Consommation totale d'énergie de réseaux de chaleur et de froid (en kWh annuel)	●	DH&C-Abs – Covivio reporte sur les consommations d'énergie de réseaux de chaleur et de froid, recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus. Les consommations sont présentées en énergie finale. Le total est exprimé en énergie finale ainsi qu'en énergie primaire.
Consommation totale d'énergie issue de combustibles (en kWh annuel)	●	Fuel-Abs – Covivio reporte sur les consommations d'énergies issues de combustibles (gaz naturel, fioul et bois), recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit ci-dessus. Les consommations et leur total sont présentés en énergie finale et primaire.

Indicateurs de performance de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	L'approche de Covivio
Intensité énergétique des bâtiments (en kWh/m ² /an)	●	Energy-Int – Covivio reporte sur les ratios d'intensité d'énergie calculés par m ² à partir des montants facturés (relevés directs) : énergies (en kWh), divisés par les surfaces occupées correspondantes (en m ²). Les ratios de consommations sont présentés en énergie finale et en énergie primaire. Les consommations sont reportées « process inclus » à l'exception des équipements téléphoniques des actifs Orange.
Émissions totales directes de GES (en teqCO ₂ /anuel)	●	GHG-Dir-Abs – Covivio reporte sur l'ensemble de ses émissions carbone, en tonnes équivalent de CO ₂ par an (en teqCO ₂ /an) sur la base des factures d'énergie (gaz naturel, fioul et bois). Ces émissions correspondent au scope 1 du <i>GHG Protocol</i> .
Émissions totales indirectes de GES (en teqCO ₂ /anuel)	●	GHG-Indir-Abs – Ces données sont reportées en tonnes équivalent de CO ₂ par an (en teqCO ₂ /an), sur la base des factures d'énergie (électricité, réseaux de chaud et de froid). Ces émissions correspondent au scope 2 du <i>GHG Protocol</i> .
Intensité carbone des bâtiments (en KgeqCO ₂ /m ² /an)	●	GHG-Int – Covivio reporte sur les ratios d'intensité carbone calculés par m ² à partir des factures (relevés directs) divisés par les surfaces occupées correspondantes (en m ²).
Volume total d'eau prélevé par source (en m ³ /anuel)	●	Water-Abs – Covivio reporte ses consommations totales annuelles en eau en m ³ pour l'ensemble de ses portefeuilles en exploitation et sur ses immeubles de sièges occupés par ses équipes. Les consommations annuelles totales d'eau ont été recueillies sur la base des facturations (relevés directs), selon le processus décrit précédemment.
Intensité eau des bâtiments (en litres/personne/an ou m ³ /m ² /an)	●	Water-Int – Les données sont reportées en m ³ /m ² SHON/an. Les ratios d'intensité par m ² sont calculés en rapportant les volumes collectés aux surfaces occupées correspondantes (en m ²).
Masse totale des déchets par mode de traitement (en tonnes annuelles)	●	Waste-Abs – Les déchets sont collectés par des organismes dans le cadre de concessions publiques, accordées par les municipalités et facturées par celle-ci via les impôts locaux. À l'exception des immeubles bénéficiant de prestations privées (précisé dans les commentaires accompagnant les tableaux de reporting Déchets), il n'est pas possible d'appliquer un suivi des déchets en masse totale. La proportion de déchets par mode de traitement (en % du total de déchets) est indiquée lorsqu'elle peut être suivie par les prestataires.
Comparaison à périmètre constant d'une année sur l'autre	●	Elec-LfL, DH&C-LfL, Fuels-LfL, GHG-Dir-LfL, GHG-Indir-LfL, Water-LfL Waste-LfL – Les données à périmètre constant (dit « Like-for-Like ») sont calculées pour l'énergie, le carbone, l'eau, les déchets et sont utilisées pour évaluer les changements d'une année sur l'autre pour les immeubles détenus durant les 24 mois et dont les consommations sont connues pour la même période. Exemple : - en année N-1, les consommations ont été collectées sur 70 immeubles ; périmètre de reporting de 90 immeubles - en N, les consommations ont été collectées sur 95 immeubles ; périmètre de reporting de 100 immeubles 65 immeubles sont communs aux collectes N-1 et N, 93 immeubles sont communs aux périmètres N-1 et N. → Le « Like-for-Like » porte donc sur 65/93 immeubles.
Type et nombre d'actifs certifiés	●	Cert-Tot – Cet indicateur est exprimé en rapportant la valeur des immeubles possédant une certification au 31 décembre N à la valeur totale du portefeuille détenu par une activité à cette même date.
INDICATEURS SOCIAUX (3.7.2.1 à 3.7.2.3 pour les trois entités)		
Diversité des genres au sein de l'entreprise	●	Diversity-Emp – La répartition des effectifs par genre est communiquée chaque année dans le reporting social de ce présent document, Covivio explicite ces données par pays, type de contrat et niveau de responsabilité au 31/12/N.
Ratio salarial entre hommes et femmes	●	Diversity-Pay – Les trois entités du reporting social (UES France, Italie et Allemagne) publient annuellement un ratio d'écart salarial (salaires bruts annuels moyens), décliné par niveau de responsabilité (manager/non-manager). Les écarts de salaires sont analysés et diverses mesures ont été mises en place pour assurer l'égalité hommes/femmes au sein du Groupe, en particulier dans le cadre du programme <i>ex-aequo</i> .
Formation et développement des compétences des salariés	●	Emp-Training – Cet indicateur est exprimé en nombre moyen d'heures de formation par salarié formé durant l'année. Par ailleurs, les trois entités du reporting social (UES France, Italie et Allemagne) ont publié également le taux de formation de l'effectif (nombre de salariés formés rapporté à l'effectif total au 31/12/N). Les indicateurs de formation prennent en compte des différentes formations professionnelles réalisées en interne comme en externe.
Évaluation de la performance des salariés	●	Emp-Dev – L'entretien individuel d'évaluation et de développement des compétences est un élément structurant de la politique Ressources Humaines du Groupe. Il fait l'objet d'un indicateur de suivi (nombre d'entretiens effectués dans l'année/effectif) dans l'ensemble des entités du Groupe.

Indicateurs de performance de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	L'approche de Covivio
Nouveaux recrutements et turnover	●	Emp-Turnover – Covivio publie le nombre total de départs et de recrutements ayant eu lieu pendant l'année. Les directions Ressources Humaines de chaque entité publient également un taux de turnover des départs (de salariés en contrat permanent) et un taux de recrutement (de salariés en contrat permanent).
Santé et sécurité des salariés	●	H&S-Emp – Concernant l'accidentologie, les indicateurs suivants sont publiés : taux d'accident du travail, taux de gravité et taux de fréquence des accidents du travail ; taux d'absentéisme ; nombre de décès et de maladies professionnelles.
Évaluation des actifs selon des critères santé et sécurité	●	H&S-Asset – Chaque immeuble géré par Covivio et ses filiales fait l'objet d'un suivi des risques environnementaux, en tenant compte des réglementations locales. Le suivi et l'analyse sont explicités par activité dans le présent document. Les risques pour lesquels la responsabilité revient à l'occupant sont exclus du périmètre de cet indicateur. (3.3.3)
Conformité des actifs aux aspects santé et sécurité	●	H&S-Comp – Covivio publie, le cas échéant, le nombre de condamnations liées au non-respect des réglementations environnementales ou sanitaires. La partie RH de ce document rend également compte des éventuels incidents relatifs à ces aspects dans l'enceinte de ses propres locaux. (3.3.3)
Engagements pour la société, évaluation des impacts et programmes de développement	●	Comty-Eng –Covivio réalise depuis plusieurs années une étude d'impact socio-économique de ses activités bureaux/Italie, résidentiel et hôtels, en Allemagne, France et Italie. Une synthèse de cette étude est présentée dans ce document. Par ailleurs, de nombreuses actions sont menées dans les différents territoires au sein desquels l'entreprise est implantée. Ces actions sont relatées au chapitre 3.4.
INDICATEURS SOCIÉTAUX		
Composition de la plus haute instance de gouvernance	●	Gov-Board – Covivio publie toutes les informations relatives à la gouvernance. Les informations relatives au Conseil d'Administration et ses Comités sont : ● synthétisées au chapitre 3.6 du présent document ● et plus largement explicitées dans le chapitre 5 du DEU de Covivio : nombre de membres exécutifs ; nombre d'indépendants ; taux de présence pour chaque Administrateur et pour chaque comité ; liste des mandats des Administrateurs ; nombre de membres ayant des compétences sur les sujets environnementaux et sociaux.
Processus de nomination et de sélection de la plus haute instance de gouvernance	●	Gov-Select – Le processus de sélection et de nomination des Administrateurs est explicité, tant pour le Conseil d'Administration que pour ses comités, dans la partie Gouvernance de ce présent document. (chapitre 6 DEU).
Processus de gestion des conflits d'intérêts	●	Gov-Col – la prévention des risques de conflits d'intérêt au niveau des mandataires sociaux est assurée grâce à différentes initiatives (publication de la liste des mandats et fonctions exercées, liens familiaux, etc.) retracées au chapitre 5 du DEU de Covivio.
Recommandations et principes généraux de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	Références EPRA's BPR et méthodologie
Périmètre organisationnel	●	Comme les années précédentes, le reporting est basé sur l'approche dite de « contrôle opérationnel », ce qui correspond au périmètre sur lequel Covivio ainsi que ses filiales et participations possèdent la gestion directe de l'énergie, de l'eau et des déchets. Les résultats relatifs à ce périmètre sont indiqués sur fond vert dans les tableaux du chapitre 2.7.1. Ce périmètre de reporting environnemental est basé sur le périmètre financier consolidé dans un souci de cohérence avec les autres parties du rapport de gestion et avec les dispositions du décret n° 2017-1265 du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2017-1180 du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières dite « déclaration de performance extra-financière » (DPEF). Le périmètre inclut donc les différentes activités stratégiques : Bureaux France, Bureaux Italie, Résidentiel Allemagne (Covivio Immobilien) ainsi que Hôtels et Murs Europe (Covivio Hotels). Le périmètre de reporting pour une année N comprend tous les actifs détenus au 31/12/N. Ne sont pas pris en compte, les immeubles en construction, en cours de restructuration, vides, acquis ou cédés en cours d'année. En effet, si un immeuble est vendu en cours d'année, le locataire ne communiquera pas nécessairement ses consommations s'il n'a plus de lien de droit avec l'ancien propriétaire de l'immeuble. La période de reporting environnemental correspond à la période 1 ^{er} janvier/31 décembre.

Recommandations et principes généraux de l'EPRA	Auto-évaluation de conformité	Références EPRA's BPR et méthodologie
Répartition des consommations propriétaire – locataire	●	Le reporting de Covivio distingue trois échelons de collecte et d'analyse des données : ● périmètre <i>corporate</i> : il s'agit des immeubles de siège accueillant les équipes de Covivio ● périmètre « contrôle opérationnel » : il s'agit des immeubles en pleine gestion pour lesquels les équipes de Covivio ont le contrôle sur la gestion d'équipements communs (situés en parties communes) du bâtiment et sur les consommations d'énergie et eau (exemple : éclairage, chauffage collectif...). Ce périmètre correspond aux scopes 1 et 2 du <i>GHG Protocol</i>. Le reporting est réalisé à partir de factures, sans estimation et sans recourir à des sous-compteurs ● périmètre « parties privatives » : il s'agit des parties privatives d'immeubles multilocataires (dont Covivio a le « contrôle opérationnel » pour les parties communes d'immeubles ; le locataire est responsable de ses consommations d'énergie et d'eau privatives) et d'immeubles Monolocataires, pour lesquels l'utilisateur est entièrement responsable de la gestion des équipements et des consommations d'énergie et d'eau du bâtiment. Covivio ne refacture pas d'énergie à ses locataires, sauf celle consommée en parties communes (charges d'exploitation), dans le cas d'immeubles multilocataires. Aucune estimation n'est réalisée ; en revanche les extrapolations peuvent être calculées à partir des ratios d'intensité, permettant d'évaluer l'empreinte de l'ensemble du portefeuille, et sont alors mises en évidence (fond blanc, hors périmètre EPRA).
Reporting des consommations – immeubles de siège	●	Comme indiqué précédemment, le reporting de Covivio intègre les consommations de ses immeubles accueillant ses équipes. Les résultats sont présentés au chapitre 2.7.1.6 sous l'appellation Sièges sociaux.
Normalisation des calculs d'intensité	●	Les ratios d'intensité par m² sont calculés en rapportant les données environnementales d'une année N concernant l'énergie, l'eau et le carbone, à la surface occupée correspondante, exprimée en m². Ces calculs servent à mesurer le niveau d'efficacité pour chacun de ces indicateurs. En France, les acteurs distinguent l'énergie finale (<i>ef</i>), qui est consommée et facturée, de l'énergie primaire (<i>ep</i>) qui est nécessaire à la production de l'énergie finale.
Analyse par segment	●	Covivio a structuré son analyse par segment et par type d'activité : Bureaux France, Bureaux Italie, Résidentiel Allemagne (Covivio Immobilien) ainsi que Hôtels et Murs Europe (Covivio Hotels).
Taux de couverture de la collecte de données	●	Le taux de couverture de la collecte de données est indiqué, par segment et par type d'activité, dans chaque tableau de reporting (énergie, carbone, eau, déchets). Pour chaque indicateur, cette couverture du périmètre de reporting est calculée en surface (en % de m ²) ainsi qu'en nombre d'immeubles.
Narratif sur la performance	●	Covivio apporte des commentaires et explications sur les tendances de la performance environnementale et des données : ● dans le chapitre 3.3 ● dans le chapitre regroupant les données relatives à la mesure de la performance de chaque activité (cf. Chapitre 3.7.1).
Assurance – vérification par un tiers indépendant	●	Depuis le rapport portant sur l'exercice 2011, les informations environnementales, sociales et sociétales sont vérifiées par un tiers indépendant. Les indicateurs de l'EPRA et le respect de sa méthodologie sont vérifiés à cette occasion, ainsi que le respect de la GRI Standards (version 2017) CRESO et le Bilan GES. La lettre d'assurance est publiée dans le DEU annuel de Covivio et dans son Rapport développement durable. Ces documents sont disponibles en version anglaise et française sur le site Internet de Covivio.
Emplacement des mesures de performance développement durable de l'EPRA	●	Les mesures de performance ainsi que la correspondance avec les principes de l'EPRA sont publiées et reportées dans le DEU annuel de Covivio et dans son Rapport développement durable. Ces documents sont disponibles en version anglaise et française sur le site Internet de Covivio.
Matérialité	●	Une étude de matérialité a été réalisée à l'échelle du Groupe. Publiée chaque année dans le DEU et le rapport de développement durable de Covivio. Les sujets les plus matériels font l'objet d'une attention particulière et d'un suivi plus étroit, en cohérence avec la cartographie des risques RSE du Groupe conduite en 2018.

3.7.1.1 Bureaux France

Le périmètre de reporting Bureaux France porte sur 47 sites sur les 135 du périmètre financier. Les exclusions concernent des actifs en développement, développement résidentiel (20 actifs), acquis ou cédés en cours d'année ainsi que les immeubles situés dans des copropriétés ou des ASL. Toutes les consommations sont tirées de facturations sur relevés directs, sans recours à des estimations. Certaines données sont remontées directement via les plateformes digitales des fournisseurs d'énergie. Un système de supervision des consommations a été déployé en 2019 sur 100% du périmètre « contrôle opérationnel » (3.3.2)

Certifications – (Cert-tot) (chap. 3.3.1.4)

Au 31 décembre 2021, 99,3% (en valeur PDG) des immeubles de Bureaux dits core, c'est-à-dire ayant vocation à rester durablement en portefeuille, sont certifiés HQE et/ou BREEAM (construction et/ou exploitation) et/ou certifiés ISO 50001. Ce pourcentage est exprimé par rapport à l'ensemble des immeubles détenus à cette date, qu'ils soient en travaux ou en exploitation.

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation

Les consommations reportées (avec correction climatique) ci-après utilisent les consommations collectées selon deux périmètres tels qu'explicités plus haut : « contrôle opérationnel » correspondant aux parties communes des immeubles multilocataires ; « hors contrôle opérationnel » correspondant aux parties privatives des immeubles multilocataires et les immeubles monolocataires qui bénéficient de sous-compteurs privatifs pour la totalité (SASB IF-RE410a.2).

Consommations totales d'énergie (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	Immeubles multilocataires				Monolocataires		Total portefeuille	
			Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »					
			2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²SHON)			218 516	242 029	197 983	209 773	544 513	348 808	763 029	590 836
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%	99%	97%	85%	83%	88%	89%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			15/15	16/16	14/15	15/16	65/70	31/34	80/85	47/50
Proportion de données estimées			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Intensité (en kWh/m²SHON/an)	CRE1	Energy-Int	125	152	52	54	124	153	138	172
Intensité (en kWh/m²SHON/an)			169	185	97	102	263	317	261	299
Total énergie directe (en kWh)	302-1	Fuels-Abs	5 971 905	7 916 672	-	-	14 064 263	8 194 872	20 036 168	16 111 543
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	5 971 905	7 916 672	-	-	13 684 303	7 869 125	19 656 208	15 785 796
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable			0	0	-	-	0	0	0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	-	198 143	142 377	198 143	142 377
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	-	181 817	183 370	181 817	183 370
Total énergie indirecte (en kWh)	302-1	Elec-Abs	21 427 688	28 934 845	10 209 633	11 257 795	53 267 490	45 097 689	84 904 811	85 290 329
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	6 084 898	4 975 031	5 728 938	6 412 535	47 905 699	36 247 212	59 719 535	47 634 778
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			6 107 052	6 875 861	4 480 695	4 845 260	717 128	2 680 977	11 304 874	14 402 097
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	0	-	-	135 779	149 503	135 779	149 503
dont solaire			0	0	-	-	135 779	149 503	135 779	149 503
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	9 235 738	17 083 953	-	-	4 780 442	6 319 003	14 016 180	23 402 956
Consommation totale d'énergie (en kWh)			27 399 593	36 851 517	10 209 633	11 257 795	67 331 752	53 292 560	104 940 978	101 401 872
Soit total énergie (en GJ)			98 639	132 665	36 755	40 528	242 394	191 853	377 788	365 047
Consommation totale d'énergie (en kWh)			37 013 731	44 712 066	19 261 355	21 389 600	142 950 030	110 489 808	199 225 117	176 591 474
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kWh)			0	0	0	0	0	0	0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kWh)			0	0	289 203	727 930	26 145 709	22 612 760	26 003 237	21 336 346
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kWh)			37 013 731	44 712 066	19 550 558	22 117 530	169 095 739	133 102 568	225 228 354	197 927 820

	Consommations totales (Abs) Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) Total portefeuille		
	2020	2021		2020	2021		2020	2021	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²SHON)	218 516	242 029		191 219			530 725		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	100%	100%		100%			88%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	15/15	16/16		13/13			42/45		
Proportion de données estimées	0%	0%		0%			0%		
Payé par le propriétaire			Variation			Variation			Variation
Total Électricité (en kWh)	12 191 950	11 850 892	-2,8%	9 851 240	10 691 323	8,5%	41 225 782	49 072 904	19,0%
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0		0	0	
dont services communs	12 191 950	11 850 892	-2,8%	9 851 240	10 691 323	8,5%	41 225 782	49 072 904	19,0%
Total Réseaux chauds et froids (en kWh)	9 235 738	17 083 953	85,0%	9 258 026	14 331 942	54,8%	12 608 027	20 124 312	59,6%
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0		0	0	
dont services communs	9 235 738	17 083 953	85,0%	9 258 026	14 331 942	54,8%	12 608 027	20 124 312	59,6%
Total Gaz-fioul-bois (en kWh)	5 971 905	7 916 672	32,6%	6 437 602	7 574 537	17,7%	15 250 864	15 769 409	3,4%
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0		0	0	
dont services communs	5 971 905	7 916 672	32,6%	6 437 602	7 574 537	17,7%	15 250 864	15 769 409	3,4%
	INTENSITÉ (EN KWHEP/M²SHON/AN)			133,6	170,5	27,6%	130,2	160,1	23,0%
	INTENSITÉ (KWHEP/M²SHON/AN)						234,2	277,3	18,4%

Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

Conformément au GHG Protocol, les scopes 1 et 2 correspondent au périmètre « contrôle opérationnel », les émissions liées à la consommation des parties privatives et des immeubles Monolocataires tombent dans le scope 3.

	GRI Standards	EPRA BPRs	IMMEUBLES MULTILOCATAIRES				MONOLOCATAIRES		TOTAL PORTEFEUILLE	
			Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »					
			GHG Protocol : Scopes 1 & 2		Scope 3 (hors amont)		Scope 3 (hors amont)		Scopes 1, 2 et 3 (hors amont)	
Émissions totales de carbone (Abs)			2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²SHON)			218 516	242 029	197 983	209 773	544 513	348 808	763 029	590 836
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%	99%	97%	85%	83%	88%	89%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			15/15	16/16	14/15	15/16	65/70	31/34	80/85	47/50
Proportion de données estimées			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Intensité carbone (en KgeqCO ₂ /m²SHON/an)	305-4	GHG-Int	13,8	11,3	1,2	1,2	9,6	10,2	11,1	11,1
Émissions totales (en teqCO ₂)			3 012	2 727	233	261	5 227	3 574	8 472	6 562
dont émissions directes (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	1 009	1 338	0	0	2 369	1 371	3 378	2 709
dont émissions indirectes (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	2 002	1 389	233	261	2 858	2 203	5 094	3 853
Émissions estimées sur surfaces vacantes (en teqCO ₂)			0	0	0	0	0	0	0	0
Émissions estimées sur surfaces occupées sans information (en teqCO ₂)			0	0	4	9	956	731	1 106	793
Émissions totales de carbone extrapolées (en teqCO ₂)			3 012	2 727	237	270	6 183	4 305	9 578	7 355

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 7 148 teqCO₂, pour une intensité carbone de 12,1 KgeqCO₂/m²/an.

	GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions Totales (Abs)- Périmètre « contrôle opérationnel »			Émissions à périmètre constant (Lfl) – Périmètre « contrôle opérationnel »			À périmètre constant (Lfl) - TOTAL PORTEFEUILLE			
			2020	2021		2020	2021		2020	2021		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²SHON)			218 516	242 029		191 219			530 725			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%		100%			88%			
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			15/15	16/16		13/13			42/45			
Proportion de données estimées			0%	0%	Variation	0%		Variation	0%		Variation	
Intensité carbone (KgeqCO₂/m²SHON/an)	305-4	GHG-Int	13,8	11,3	-18,2%	15,6	11,5	-26,3%	12,0	10,8	-10,1%	
GHG Protocol					EPRA BPRs							
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	1 009	1 338	32,6%	GHG-Dir-Lfl	1 088	1 280	17,7%	2573	2651	3,0%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	2 002	1 389	-30,6%	GHG-Indir-Lfl	1 904	924	-51,4%	3780	3062	-19,0%
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-Lfl	0	0		0	0	
Émissions totales (en teqCO ₂ /an)			3 012	2 727			2 992	2 205		6 353	5 713	
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE				-9,4%			-26,3%			-10,1%		

Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

Dans chacun des immeubles de ce périmètre de reporting, l'eau consommée provient d'une seule source : les réseaux d'eau de ville. Covivio n'est pas amené à effectuer directement de prélèvements dans les nappes. D'après la cartographie Aqueduct du WRI ⁽¹⁾, respectivement 3,6% 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 3,5% de la consommation d'eau. 94,2% (en surface) des actifs multilocataires sont équipés de sous-compteurs d'eau (SASB IF-RE 410a.2).

Immeubles multilocataires : c'est le propriétaire qui reçoit les factures ; les locataires n'ont pas d'abonnements privés.

Immeubles monolocataires : le locataire possède un abonnement pour l'immeuble auprès du concessionnaire de distribution de l'eau. L'ensemble des éléments reportés ci-après est issu des facturations.

IMMEUBLES MULTILOCATAIRES										
			Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		MONOLOCATAIRES		TOTAL PORTEFEUILLE	
Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²SHON)			218 516	242 029	Non applicable		484 329	353 534	702 845	595 563
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%			75%	84%	81%	90%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			15/15	16/16			43/70	27/34	58/85	43/50
Intensité eau (en m³/m²SHON/an)	CRE2	Water-Int	0,27	0,25			0,27	0,21	0,27	0,22
Consommation totale d'eau (en m³)	303-1	Water-Abs	58 579	60 469			129 776	72 998	188 356	133 467
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m³)			0	0			0	0	0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m³)			0	0			42 812	13 764	42 818	14 939
Consommations totales d'eau extrapolées (en m³)			58 579	60 469			172 589	86 762	231 174	148 406
Consommations d'eau – A périmètre constant (Lfl.)										
Couverture du périmètre de reporting (en m²SHON)			191 457		Non applicable		341 378		532 835	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%				83%		88%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			13/13				24/32		37/45	
Proportion de données estimées			0%				0%		0%	
Intensité eau (en m³/m²SHON/an)			0,28	0,27			0,22	0,21	0,24	0,23
Consommations d'eau à périmètre constant (en m³)	303-1	Water-Lfl.	52 979	52 433			76 757	70 523	129 736	122 956
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATION D'EAU			-1,0%				-8,1%		-5,2%	

(1) Beta Aqueduct 2021 – Baseline Water Stress country ranking – <https://wri.org/applications/aqueduct/country-rankings/>

Déchets – masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

En France, l'enlèvement des déchets est effectué par des services municipaux qui ne réalisent pas de pesées et ne communiquent pas d'éléments de suivi. Un suivi est réalisé dans l'hypothèse où une société privée est en charge de l'enlèvement.

IMMEUBLES MULTILOCATAIRES										
	GRI	EPRA BPRs	Périmètre		Périmètre					
			« contrôle opérationnel »		« parties privatives »		MONOLOCATAIRES		TOTAL PORTEFEUILLE	
Production de déchets totale (Abs)			2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²SHON)			178 965	182 736			304 388	208 132	483 353	390 868
Couverture du périmètre en surface (en %)			82%	76%			47%	50%	56%	59%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			10/15	10/16			13/70	9/34	23/85	19/50
Proportion de données estimées			7%	13%			0%	18%	2%	16%
Total déchets (en tonnes)	306-2 Waste-Abs		536	483			928	633	1 464	1 116
Total déchets dangereux (en tonnes)			0	0			0	0	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2 Waste-Abs		285	152	Non applicable		486	174	771	326
soit en %			53%	31%			52%	27%	53%	29%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2 Waste-Abs		NC	NC			NC	NC	NC	NC
dont enfouissement	306-2 Waste-Abs		NC	NC			NC	NC	NC	NC
dont autres traitements	306-2 Waste-Abs		NC	NC			NC	NC	NC	NC
Taux de collecte sélective			100%	100%			100%	100%	100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (en t)			654	640			1 964	1 278	2 613	1 891
Production de déchets – A périmètre constant (Lfl)										
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²SHON)			142 083		Non applicable		200 940		343 024	
Couverture du périmètre en surface (en %)			74%				49%		57%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			7/13				7/32		14/45	
Proportion de données estimées			11%				0%			5%
Taux de collecte sélective			100%	100%			100%	100%	100%	100%
Total déchets (en tonnes)	306-2 Waste-Lfl		493	397			555	499	1 048	896
Total déchets dangereux (en tonnes)			0	0			0	0	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			273	123			231	166	504	289
soit en %			55%	31%			42%	33%	48%	32%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)			NC	NC			NC	NC	NC	NC
dont enfouissement			NC	NC			NC	NC	NC	NC
dont autres traitements			NC	NC			NC	NC	NC	NC
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS			-19,5%				-10,1%		-14,5%	

3.7.1.2 Portefeuille Green Bond

Les spécificités des deux obligations vertes (*Green Bond*) émises par Covivio en avril 2016 et septembre 2019 sont explicitées au chapitre 3.3.4. Les tableaux suivants portent uniquement sur le premier *Green Bond*, compte tenu du fait que les immeubles du second sont tous en cours de développement ou trop récemment livrés au 31 décembre 2021. Les consommations reportées ici sont incluses dans le portefeuille Bureaux France (3.7.1.1).

Certifications et labels (Cert-Tot)

Green Bond 1 : 100% : HQE (au moins 9 cibles P ou TP sur 14) ou BREEAM (Very Good au minimum). Certains de ces actifs bénéficient également d'une certification sur l'exploitation (HQE Exploitation/BREEAM In-Use).

Green Bond 2 : 100% : Les quatre développements visent soit les certifications HQE Excellent et/ou BREEAM Excellent (en France) soit LEED Platinum (en Italie)

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie du parc en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

Consommations totales d'énergie (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²SHON)			126 014	138 080
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			8/8	8/8
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité (en kWh/m²SHON/an)	CRE1	Energy-Int	108	133
Intensité (en kWh/m²SHON/an)			238	292
Total énergie directe (en kWh)	302-1	Fuels-Abs	181 817	183 051
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	0	0
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1		0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	181 817	183 051
Total énergie indirecte (en kWh)	302-1	Elec-Abs	13 429 853	18 135 948
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	10 407 780	13 990 103
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			717 128	0
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	135 779	149 503
dont solaire			135 779	149 503
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	2 440 724	4 295 347
Consommation totale d'énergie (en kWh)			13 611 671	18 318 999
Soit total énergie (en GJ)			49 002	65 948
Consommation totale d'énergie (en kWh)			29 983 237	40 350 142
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kWh)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kWh)			0	0
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kWh)			29 983 237	40 350 142

Consommations totales (Abs) Périmètre « contrôle opérationnel »				À périmètre constant (LfL) Périmètre « contrôle opérationnel »				
		2020	2021			2020	2021	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²SHON)	EPRA BPRs	126 014	138 080	EPRA BPRs	109 205			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)		100%	100%		100%			
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		8/8	8/8		6/6			
Proportion de données estimées		0%	0%		0%			
Payé par le propriétaire			Variation			Variation		
Total Électricité (en kWh)	Elec-Abs	11 124 908	13 990 103	25,8%	Elec-LfL	10 006 055	12 709 552	27,0%
dont sous-comptage parties privatives								
dont services communs		11 124 908	13 990 103	25,8%		10 006 055	12 709 552	27,0%
Total Réseaux de chaleur et réseaux de froid (en kWh)	DH&C-Abs	2 440 724	4 295 347	76,0%	DH&C	1 963 508	1 930 430	-1,7%
dont sous-comptage parties privatives								
dont services communs		2 440 724	4 295 347	76,0%		-LfL	1 963 508	1 930 430
Total Gaz-fioul-bois (en kWh)	Fuels-Abs	181 817	183 051	0,7%	Fuels-LfL	109 689	183 051	66,9%
dont sous-comptage parties privatives								
dont services communs		181 817	183 051	0,7%		109 689	183 051	66,9%
		INTENSITÉ (EN KWHEF/M²SHON/AN)			110,6 135,7 22,7%			

Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

		Émissions Totales (Abs) – Périmètre « contrôle opérationnel »				Émissions à périmètre constant (Lfl) – Périmètre « contrôle opérationnel »			
GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021			2020	2021		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²SHON)		126 014	138 080			109 205			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)		100%	100%			100%			
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		8/8	8/8			6/6			
Proportion de données estimées		0%	0%	Variation		0%		Variation	
Intensité carbone (en KgeqCO ₂ /m²SHON/an)	305-4	GHG-Int	7,1	8,1	14,1%	7,0	7,1	1,0%	
GHG Protocol					EPRA BPRs				
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	2	2	0,7%	GHG-Dir-Lfl	1	2	66,9%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	887	1 110	25,1%	GHG-Indir-Lfl	768	775	0,9%
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-Lfl	0	0	
Émissions totales (en teqCO ₂ /an)			890	1 113			770	778	
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE			25,1%				1,0%		

Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²SHON)			126 014	138 080
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			8/8	8/8
Intensité eau (en m³/m²SHON/an)	CRE2	Water-Int	0,27	0,24
Consommation totale d'eau (en m³)	303-1	Water-Abs	34 573	32 504
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m³)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m³)			0	0
Consommations totales d'eau extrapolées (en m³)			34 573	32 504
Consommations d'eau – A périmètre constant (LfL)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²SHON)			109 205	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			6/6	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau (en m³/m²SHON/an)			0,27	0,26
Consommation d'eau à périmètre constant (en m³)	303-1	Water-LfL	29 736	27 925
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU			-6,1%	

Déchets – masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

Production de déchets totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²GLA)			116 778	114 633
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			93%	83%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			6/8	6/8
Proportion de données estimées			15%	18%
Total déchets non dangereux (en tonnes)	306-2	Waste-Abs	371	468
Total déchets dangereux (en tonnes)	306-2		0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	167	126
soit en %			44,9%	27%
Taux de collecte sélective			100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (en t)			401	564
Production de déchets – A périmètre constant (LfL)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²GLA)			99 969	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			92%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			4/6	
Proportion de données estimées			18%	
Taux de collecte sélective			100%	100%
Total déchets (en tonnes)	306-2	Waste-LfL	335	410
Total déchets dangereux (en tonnes)	306-2	Waste-LfL	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			139	108
soit en %			42%	26%
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS			22,6%	

3.7.1.3 Bureaux Italie

Le reporting environnemental du portefeuille Bureaux Italie porte sur les immeubles en gestion directe (multilocataires), correspondant au périmètre EPRA tel qu'évoqué plus haut, et quelques immeubles monolocataires pour lesquels les locataires ont accepté de partager leurs consommations.

Certifications et labels – (Cert-tot) (3.3.1.4)

Au 31 décembre 2021, 93,6% (en valeur PDG) des immeubles de bureaux en Italie, sont certifiés sur le bâti (LEED/ITACA/BREEAM) ou l'exploitation (BraVe/BREEAM In-Use). Ce pourcentage est exprimé par rapport à l'ensemble des immeubles détenus à cette date, qu'ils soient en travaux ou en exploitation.

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source et ratio d'intensité d'énergie du parc

Les consommations sont recueillies sur la base des facturations réelles obtenues auprès du *property management* ou des fournisseurs d'énergie. L'ensemble des actifs sont équipés de sous-compteurs pour les parties privatives occupées par les locataires (SASB IF-RE 410a.2), dont la consommation énergétique n'est pas reportée ici. L'augmentation de chaud urbain est liée à la progression du taux d'occupation d'un actif représentant un tiers du périmètre en surface (environ 50% l'an passé contre plus de 80% d'occupation cette année).

Consommations totales d'énergie (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	Immeubles multilocataires		Périmètre « parties privatives »	Mono-locataires	Total portefeuille	
			Périmètre « contrôle opérationnel »					
			2020	2021	2021	2021	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²SHON)			87 178	140 379	22 351	70 967	87 178	211 346
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			81%	100%	NC	38%	81%	64%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			10/11	12/12	6/12	7/27	10/11	19/39
Proportion de données estimées			0	0%	0%	0%	0%	0%
Intensité (en kWh/m²/an)	CRE1	Energy-Int	130,9	136,1	41,5	197,8	130,9	161,2
Intensité (en kWhep/m²/an)			130,9	136,1	84,8	398,8	130,9	233,3
Total énergie directe (en kWh)	302-1	Fuels-Abs	3 664 885	4 080 653	-	0	3 664 885	4 080 653
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	3 664 885	4 080 653	-	0	3 664 885	4 080 653
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable			0	0	-	0	0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	0	0	0
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0	-	0	0	0
Total énergie indirecte (en kWh)	302-1	Elec-Abs	7 744 957	15 029 479	926 621	14 035 368	7 744 957	29 991 468
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	0	821 248	12 087 657	0	12 908 906
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			5 189 834	11 354 188	105 373	2 025 419	5 189 834	13 484 979
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	0	9 624	-	77 708	0	87 332
dont solaire			0	9 624	-	77 708	0	87 332
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	2 555 123	3 684 915	-	0	2 555 123	3 684 915
Consommation totale d'énergie (en kWh)			11 409 842	19 110 131	926 621	14 035 368	11 409 842	34 072 120
Soit total énergie (en GJ)			41 075	68 796	3 336	50 527	41 075	122 660
Consommation totale d'énergie (en kWhep)			11 409 842	19 110 131	1 895 693	28 298 804	11 409 842	49 304 629
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kWhep)			0	0	0	0	0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kWhep)			2 594 825	0	NC	46 503 263	2 594 825	27 206 027
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kWhep)			14 004 667	19 110 131	NC	74 802 067	14 004 667	76 510 656

Consommations totales (Abs)				À périmètre constant (Lfl)		
	2020 retraité	2021		2020	2021	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²GLA)	87 178	140 379		81 869		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	81%	100%		63%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	10/11	12/12		8/10		
Proportion de données estimées	0%	0%		0%		
Payé par le propriétaire	Variation			Variation		
Total Électricité (en kWh)	5 189 834	11 354 188	118,8%	5 057 360	5 301 988	4,8%
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0	
dont services communs	5 189 834	11 354 188	118,8%	5 057 360	5 301 988	4,8%
Total Réseaux de chaleur et réseaux de froid (en kWh)	2 555 123	3 684 915	44,2%	2 598 987	2 687 137	3,4%
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0	
dont services communs	2 555 123	3 684 915	44,2%	2 598 987	2 687 137	3,4%
Total Gaz-fioul-bois (en kWh)	3 664 885	4 080 653	11,3%	2 359 124	3 454 292	46,4%
dont sous-comptage parties privatives	0	0		0	0	
dont services communs	3 664 885	4 080 653	11,3%	2 359 124	3 454 292	46,4%
				122,3	139,8	14,3%

Carbone – Émissions totales de GES et ratio d'intensité carbone des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

			IMMEUBLES MULTILOCATAIRES		MONOLOCATAIRES		TOTAL PORTEFEUILLE	
			Périmètre « contrôle opérationnel »	Périmètre « parties privatives »	Scope 3 (hors amont)	Scope 3 (hors amont)	Scopes 1, 2 et 3 (hors amont)	
				GHG Protocol :				Scopes 1 & 2
Émissions totales de carbone (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021	2021	2021	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²)			87 178	140 379	22 351	70 967	87 178	211 346
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			81%	100%	NC	38%	81%	64%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			10/11	12/12	6/12	7/27	10/11	19/39
Proportion de données estimées			0%	0%	0%	0%	0%	0%
Intensité carbone (en KgeqCO ₂ /m²/an)	305-4	GHG-Int	15,5	9,3	10,3	47,9	16	23,4
Émissions totales (en teqCO ₂)			1 353	1 311	231	3 401	1 353	4 943
dont émissions directes (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	678	755	0	0	678	755
dont émissions indirectes (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	675	556	231	3401	675	4 188
Émissions estimées sur surfaces vacantes (en teqCO ₂)			0	0	0	0	0	0
Émissions estimées sur surfaces occupées sans information (en teqCO ₂)			308	0	NC	5 590	308	2 728
Émissions totales de carbone extrapolées (en teqCO ₂)			1 661	1 311	NC	8 991	1 661	7 671

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 8 7138 teqCO₂ pour une intensité carbone de 41,3 KgeqCO₂/m²/an.

GRI Standards		EPRA BPRs	Émissions Totales (Abs) – Périmètre « contrôle opérationnel »				Émissions à périmètre constant (Lfl) – Périmètre « contrôle opérationnel »			
			2020	2021			2020	2021		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²)			87 178	140 379			81 869			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			81%	100%			63%			
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			10/11	12/12			8/10			
Proportion de données estimées			0	0%	Variation			0%		
Intensité carbone (en KgeqCO ₂ /m²/an)			305-4	GHG-Int	15,5	9,3	-39,8%	13,7	12,8	-7,0%
GHG Protocol					EPRA BPRs					
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	678	755	11,3%	GHG-Dir-Lfl	436	639	46,4%	
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	675	556	-17,7%	GHG-Indir-Lfl	687	405	-41,0%	
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-Lfl	0	0		
Émissions totales (en teqCO ₂ /an)			1 353	1 311			1 123	1 044		
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE			-39,8%			-7,0%				

Eau – Consommation d'eau totale et ratio d'intensité des immeubles en pleine propriété (périmètre contrôle opérationnel)

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de la ville. D'après la cartographie Aqueduct du WRI ⁽¹⁾, 0% du portefeuille géré directement est situé dans une région à haut ou très haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a).

GRI Standards	EPRA BPRs	IMMEUBLES MULTIOCCUPÉS		Périmètre « parties privatives »		MONOLOCCUPÉS	TOTAL PORTEFEUILLE	
		Périmètre « contrôle opérationnel »	Périmètre « parties privatives »				2020	2021
		2020	2021	2020	2021	2021	2020	2021
Consommations d'eau totales (Abs)								
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²SHON)		75 712	140 379			75 958	75 712	216 337
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)		71%	100%			40%	71%	66%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles		8/11	12/12			9/27	8/11	21/39
Intensité eau (en m³/m²/an)	CRE2	Water-Int	0,68	0,92	Non applicable	0,84	0,68	0,89
Consommation totale d'eau (en m³)	303-1	Water-Abs	51 783	128 630		63 616	51 783	192 246
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m³)			0	0		0	0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m³)			21 402	0		93 491	21 402	99 198
Consommations totales d'eau extrapolées (en m³)			73 185	128 630		157 107	73 185	291 444
Consommations d'eau – A périmètre constant (Lfl)								
Couverture du périmètre de reporting (en m²)			69 731					
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			54%					
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			6/10					
Proportion de données estimées			0%					
Intensité eau (en m³/m²/an)			0,65	0,92	Non applicable			
Consommation d'eau à périmètre constant (en m³)	303-1	Water-Lfl	45 081	63 881				
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATION D'EAU				41,7%				

(1) Beta Aqueduct 2021 – Baseline Water Stress country ranking – <https://wri.org/applications/aqueduct/country-rankings/>

Déchets – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

IMMEUBLES MULTILOCATAIRES						
		Périmètre « contrôle opérationnel »		Périmètre « parties privatives »		
		2020	2021	2020	2021	
						MONO-LOCATAIRES
						TOTAL PORTEFEUILLE
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²)		103 554	72 981			12 500
Couverture du périmètre en surface (en %)		97%	52%			7%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles		10/11	10/12			1/27
Proportion de données estimées		100%	100%			100%
Total déchets (en tonnes)	306-2 Waste-Abs	1 451	1 010			127
Total déchets dangereux (en tonnes)		0	0			0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2 Waste-Abs	562	429	Non applicable		38
soit en %		39%	42%			30%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2 Waste-Abs	NC	NC			NC
dont enfouissement	306-2 Waste-Abs	NC	NC			NC
dont autres traitements	306-2 Waste-Abs	NC	NC			NC
Taux de collecte sélective		100%	100%			100%
Production de déchets totale extrapolée (en t)		1 500	1 943			1 900
						1 500
						4 362
Production de déchets – A périmètre constant (Lfl)						
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²SH)		62 082				
Couverture du périmètre en surface (en %)		48%		Non applicable		
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles		8/10				
Proportion de données estimées		100%				
Taux de collecte sélective		100%	100%			
Total déchets (en tonnes)	306-2 Waste-Lfl	875	903			
Total déchets dangereux (en tonnes)		0	0			
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés		187	385			
soit en %		21%	43%			
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)		NC	NC			
dont enfouissement		NC	NC			
dont autres traitements		NC	NC			
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS		3,2%				

3.7.1.4 Bureaux Allemagne

Acquis en 2020, le portefeuille de bureaux en Allemagne a fait l'objet d'un premier reporting sur la base des consommations 2020. Celles-ci sont ainsi présentées ici à titre indicatif. Les données 2021 seront traitées cette année et pourront ainsi être comparées aux données 2020. Ce premier exercice a permis d'identifier les points de contact et d'appréhender la typologie des actifs, préparant ainsi la collecte des informations pour les prochaines années.

Certifications et labels - (Cert-tot) (3.3.1.4)

34,2% du portefeuille fait l'objet d'une certification à fin 2021, un programme de certification de l'exploitation a été lancé pour les deux prochaines années.

Énergie - Consommation d'énergie directe et indirecte par source et ratios d'intensité

Le périmètre couvert pour cette première année de collecte était de 298 118m², soit un taux de couverture de 95%. 11 des 13 actifs du périmètre sont des immeubles multi-locataires, entrant ainsi dans le périmètre "contrôle opérationnel", sur lequel le taux de couverture était également de 95% à fin 2020.

Consommation totale d'énergie finale = 57 496 338 kWh_{ef} (dont 80% dans le périmètre "contrôle opérationnel")

Consommation totale d'énergie primaire = 91 212 578 kWh_{ep}

Intensité d'énergie finale = 198,9 kWh_{ef}/m²/an

Intensité d'énergie primaire = 315,5 kWh_{ep}/m²/an

Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

Emissions totales = 10 598 t_{eq}CO₂ (dont périmètre contrôle opérationnel : scope 1 = 1 151 t_{eq}CO₂ et scope 2 = 8 578 t_{eq}CO₂)

Intensité carbone du portefeuille = 36,7 kg_{eq}CO₂/m²/an

Ces données tiennent compte des contrats d'électricité verte qui ont été souscrits pour une majeure partie des actifs pendant l'année 2020.

Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

Périmètre eau : 303 891 m², soit 100% de couverture

Consommation totale d'eau = 82 343 m³

Intensité eau du parc = 0,27m³/m²/an

Déchets – masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

Quantité totale de déchets reportée = 1 205 tonnes (taux de couverture de 84%)

100% des actifs bénéficient d'équipements de tri sélectif

3.7.1.5 Résidentiel Allemagne

Compte tenu de la taille du portefeuille d'immeubles résidentiels détenus par Covivio Immobilien, il a été décidé en 2014 de suivre les consommations de fluides et la production de déchets sur un panel d'actifs représentatif. Ce panel a été mis à jour et complété en 2019 en coopération avec le CSTB pour tenir compte de l'évolution du portefeuille. Il atteint désormais 201 immeubles représentant 5% des immeubles du patrimoine (en surface). La représentativité du panel est assurée selon les critères de sélection suivants :

- quatre zones géographiques : Berlin, Rhénanie Nord Westphalie, Hambourg, Saxe
- douze périodes de construction : d'avant 1 859 à après 2016
- quatre types de production chauffage : chauffage urbain, chauffage collectif, chaudière à gaz, chauffage individuel.

Certifications et labels (Cert-Tot) (3.3.1.4)

100% du portefeuille résidentiel détenu par Covivio en Allemagne est certifié HQE™ Exploitation, représentant un total de plus de 40 000 logements, répartis dans 17 villes à travers l'ensemble du territoire allemand.

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation

Le suivi a été réalisé sur le périmètre relevant du propriétaire sur facture et sans estimation des consommations. Les propriétaires ne sont pas habilités à requérir la consommation énergétique des locataires. Tous les actifs sont équipés de sous-compteurs pour les parties privatives occupées par les locataires (SASB IF-RE 410a.2), dont la consommation énergétique n'est pas reportée ici.

	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²Nütz)			111 264	114 516
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			86%	86%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			170/198	171/201
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité (en kWh_{eff}/m²Nütz/an)	CRE1	Energy-Int	192	185
Intensité (en kW_{hep}/m²Nütz/an)			204	197
Total énergie directe (en kWh_{eff})	302-1	Fuels-Abs	9 045 767	9 085 209
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	8 783 216	8 826 142
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1		0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	262 551	259 067
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Total énergie indirecte (en kWh_{eff})	302-1	Elec-Abs	12 303 145	12 124 876
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	212 206	222 471
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			0	0
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	31 694	32 316
dont solaire			31 694	32 316
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	12 122 633	11 934 721
Consommation totale d'énergie (en kWh_{eff})			21 348 912	21 210 085
Soit total énergie (en GJ)			76 856	76 356
Consommation totale d'énergie (en kW_{hep})			22 734 647	22 600 906
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kW _{hep})			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kW _{hep})			3 782 967	3 609 717
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kW _{hep})			26 517 614	26 210 623

En extrapolant les consommations du panel représentatif à l'ensemble du portefeuille résidentiel allemand, soit 2 587 283 m², la consommation d'énergie s'élèverait à 446 959 710 kWh_{eff} et 476 820 165 kW_{hep} soit une intensité de 184,3 kWh_{eff}/m². Cette donnée est calculée en réintégrant les 27 actifs équipés de chauffages individuels non pris en compte dans le périmètre de reporting (soit 6,8% des surfaces).

	2020	2021		2020	2021	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²Nütz)	111 264	114 516		109 827		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	86%	86%		84%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	170/198	171/201		168/198		
Proportion de données estimées	0%	0%		0%		
			Variation		Variation	
Total Électricité (en kWh)	212 206	222 471	4,8%	210 941	197 767	-6,2%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	212 206	222 471	4,8%	210 941	197 767	-6,2%
Total Réseaux chauds et froids (en kWh)	12 122 633	11 934 721	-1,6%	11 901 098	11 486 922	-3,5%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	12 122 633	11 934 721	-1,6%	11 901 098	11 486 922	-3,5%
Total Gaz-fioul-bois (en kWh)	9 045 767	9 085 209	0,4%	9 016 318	8 853 661	-1,8%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	9 045 767	9 085 209	0,4%	9 016 318	8 853 661	-1,8%
			INTENSITÉ (EN KWHEF/M²NÜTZ/AN)	192,4	187,0	-2,8%

Les émissions sont en légère augmentation cette année, principalement en raison de la révision du coefficient de conversion pour les réseaux de chaleur. À facteur constant, nous observons une baisse de 3,5%.

Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions Totales (Abs)			Émissions à périmètre constant (LfL)				
		2020	2021		2020	2021			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²Nütz)		111 264	114 516			109 827			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)		86%	86%			84%			
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles		170/198	171/201			168/198			
Proportion de données estimées		0%	0%	Variation		0%	Variation		
Intensité carbone (en KgeqCO₂/m²Nütz/an)	305-4	GHG-Int	29,1	29,6	1,7%	29,2	29,8	1,9%	
GHG Protocol					EPRA BPRs				
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO₂)									
	305-1	GHG-Dir-Abs	1 695	1 702	0,4%	GHG-Dir-LfL	1 698	1 659	-2,3%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO₂)									
	305-2	GHG-Indir-Abs	1 540	1 684	9,3%	GHG-Indir-LfL	1 513	1 614	6,7%
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO₂)									
		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-LfL	0	0	
Émissions totales (en teqCO₂/an)			3 235	3 386			3 212	3 273	
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE			4,7%				1,9%		

* En extrapolant les émissions carbone de Covivio Immobilien à l'échelle du portefeuille total de 2 746 046m² en ajoutant les actifs équipés de chauffage individuels (soit 7% de la surface du parc), les émissions totales atteignent 68 249tCO₂e, soit une intensité de 26,3kgCO₂e/m².

Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de la ville. D'après la cartographie Aqueduct du WRI ⁽¹⁾, 44% du périmètre eau (soit 44,8% de la consommation d'eau) en surface est situé dans une région à haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a), toutefois Covivio n'est pas amené à prélever directement dans la nappe. La consommation d'eau est exclusivement celle liée aux usages des locataires.

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²Nütz)			123 663	125 835
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			95%	95%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			191/198	193/201
Intensité eau (en m³/m²Nütz/an)	CRE2	Water-Int	1,24	1,24
Consommation totale d'eau (en m³)	303-1	Water-Abs	153 208	155 738
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m³)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m³)			7 576	8 627
Consommations totales d'eau extrapolées (en m³)			160 784	164 365
Consommations d'eau – A périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²Nütz)			123 497	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			95%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			190/198	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau (en m³/m²Nütz/an)			1,20	1,22
Consommation d'eau à périmètre constant (en m³)	303-1	Water-LfL	148 293	151 161
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU			1,9%	

En extrapolant la consommation d'eau à l'échelle du parc, soit 2 587 283 m³, la consommation s'élèverait à 3 202 120 m³.

Déchets – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

Production de déchets totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²Nütz)			129 778	132 806
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			198/198	201/201
Proportion de données estimées			100%	100%
Total déchets non dangereux (en m³)	306-2	Waste-Abs	2 202	2 371
Total déchets dangereux (en m³)	306-2	Waste-Abs	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	102	111
soit en %			5%	5%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NC	NC
Taux de collecte sélective			100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (en t)				
Production de déchets – A périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²Nütz)			130 468	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			198/198	
Proportion de données estimées			100%	
Taux de collecte sélective			100%	100%
Total déchets non dangereux (en m³)	306-2	Waste-LfL	2 202	2 277
Total déchets dangereux (en m³)	306-2	Waste-LfL	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			101,60	110
soit en %			5%	5%
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS			3,4%	

(1) Beta Aqueduct 2021 – Baseline Water Stress country ranking – <https://wri.org/applications/aqueduct/country-rankings/>

3.7.1.6 Hôtels Europe

Le patrimoine de l'activité Hôtels de Covivio est constitué à 100% d'actifs Monolocataires, ce qui signifie que, pour chaque immeuble, c'est le locataire qui est en charge de l'exploitation et notamment de la gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets. Pour cette activité, Covivio ne possède donc pas le « contrôle opérationnel » des immeubles et à ce titre, pourrait s'exonérer d'un reporting environnemental au regard des recommandations de l'EPRA.

Néanmoins, décidé à suivre et à réduire l'empreinte environnementale de son parc, Covivio bénéficie d'un reporting en lien avec ses locataires, qui lui communiquent chaque année leurs

consommations d'énergie, d'eau et des informations sur les déchets.

Depuis 2018, le périmètre de reporting porte non seulement sur les actifs détenus en France mais aussi sur les hôtels détenus par Covivio Hotels dans le reste de l'Europe (y compris Murs et Fonds). Le périmètre de reporting environnemental est basé sur le périmètre financier consolidé de Covivio Hotels. Les immeubles en développement, sous promesse, ou acquis depuis moins d'un an à fin décembre 2021 sont exclus de ce périmètre. Ce reporting porte sur 285 actifs des 323 actifs du périmètre financier (soit 1 950 869 m²).

Certifications et labels (Cert-Tot) 3.3.1.4)

Au 31 décembre 2021, 80,4% du périmètre de reporting (en valeur Part de Groupe) bénéficient d'une certification du bâti (HQE ou BREEAM) et/ou de l'exploitation : BREEAM In-Use ou des labels sectoriels adaptés à leur activité tels que Green Key, Planet21 et Green Globe.

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source d'énergie primaire et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments en exploitation

Les données présentées ci-après correspondent au scope 3 du GHG Protocol, aucune consommation n'étant gérée ou payée par le propriétaire (« hors contrôle opérationnel »). L'intensité énergétique du portefeuille hôtelier est en augmentation cette année, s'expliquant principalement par la stratégie de montée en gamme de Covivio et notamment avec l'entrée dans le périmètre d'actifs 4 ou 5 étoiles équipés de restaurants et services premiums.

	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²)			1 511 694	1 619 222
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			82%	83%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			267/315	285/323
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité (en kWh/m²/an)	CRE1	Energy-Int	130	162
Intensité (en kWh/m²/an)			229	286
Total énergie directe (en kWh)	302-1	Fuels-Abs	48 052 052	56 865 242
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	45 796 404	53 897 242
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable	302-1		0	1 050 668
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	2 255 649	1 917 333
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Total énergie indirecte (en kWh)	302-1	Elec-Abs	148 429 742	204 881 294
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	107 438 264	124 711 523
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			12 330 620	33 337 866
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	94 358	64 553
dont solaire			94 358	64 553
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	28 755 215	46 896 458
Consommation totale d'énergie (en kWh)			196 481 794	261 746 536
Soit total énergie (en GJ)			707 334	942 288
Consommation totale d'énergie (en kWh)			345 890 986	463 198 137
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kWh)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kWh)			75 342 245	91 895 871
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kWh)			421 233 231	555 094 009

	Consommations totales (Abs)			À périmètre constant (Lfl)		
	2020	2021	Variation	2020	2021	Variation
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²)	1 511 694	1 619 222		1 404 229		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	82%	83%		76%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	267/315	285/323		261/315		
Proportion de données estimées	0%	0%		0%		
Total Électricité (en kWh)	119 768 884	158 049 389	32,0%	110 508 714	136 932 490	23,9%
dont sous-comptage parties privatives	Elec-Abs			Elec-Lfl		
dont services communs	119 768 884	158 049 389	32,0%	110 508 714	136 932 490	23,9%
Total Réseaux de chaleur et réseaux de froid (en kWh)	28 755 215	46 896 458	63,1%	27 205 903	34 179 581	25,6%
dont sous-comptage parties privatives	DH&C			DH&C		
dont services communs	-Abs 28 755 215	46 896 458	63,1%	-Lfl 27 205 903	34 179 581	25,6%
Total Gaz-fioul-bois (en kWh)	48 052 052	56 865 242	18,3%	46 498 942	50 495 252	8,6%
dont sous-comptage parties privatives	Fuels-Abs			Fuels-Lfl		
dont services communs	48 052 052	56 865 242	18,3%	46 498 942	50 495 252	8,6%
			Intensité (en kWh/m²GLA/an)	131,2	157,8	20,3%

Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments en exploitation

Les émissions présentées dans ce tableau sont à rattacher aux émissions de scope 3 à l'échelle de Covivio conformément au GHG Protocol. L'intensité carbone du portefeuille hôtelier est en forte hausse cette année, conséquence de l'intégration d'hôtels haut de gamme, consommant notamment du fioul et du gaz en quantité supérieure aux années passées.

	GRI Standards	EPRA BPRs	Émissions Totales (Abs)			Émissions à périmètre constant (LfL)			
			2020	2021		2020	2021		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²)			1 511 694	1 619 222		1 404 229			
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			82%	83%		76%			
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			267/315	285/323		261/315			
Proportion de données estimées			0%	0%	Variation	0%		Variation	
INTENSITÉ CARBONE (en KgeqCO ₂ /m²/an)			17,8	20,5	15,0%	19,8	18,4	-7,5%	
GHG Protocol						EPRA BPRs			
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	7 795	10 069	29,2%	GHG-Dir-LfL	8 543	9 085	6,3%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	19 104	23 068	20,8%	GHG-Indir-LfL	19 326	16 698	-13,6%
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0		GHG-Indir-LfL	0	0	
Émissions totales (en teqCO ₂ /an)			26 899	33 137			27 869	25 782	
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE							-7,5%		

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 46 575 teqCO₂ pour une intensité carbone de 26,8kgeqCO₂/m²/an.

Eau – Consommation totale d'eau et ratio d'intensité eau des bâtiments en exploitation

L'eau consommée provient d'une seule source : le réseau d'eau de ville. Les consommations manquantes n'ont pas fait l'objet d'estimation. D'après la cartographie Aqueduct du WRI ⁽¹⁾, respectivement 25,5% et 14% du périmètre eau en surface (soit 31,1% et 13,5% de la consommation d'eau en 2019) est situé dans une région à haut et très haut risque de stress hydrique (SASB IF-RE140a).

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²)			1 509 426	1 561 594
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			82%	80%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			264/315	263/323
Intensité eau (en m³/m²/an)	CRE2	Water-Int	0,95	1,09
Consommation totale d'eau (en m³)	303-1	Water-Abs	1 438 268	1 701 116
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m³)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m³)			315 916	412 723
Consommations totales d'eau extrapolées (en m³)			1 754 185	2 113 840
Consommations d'eau – A périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²)			1 352 517	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			73%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			235/315	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau (en m³/m²/an)			0,94	1,12
Consommation d'eau à périmètre constant (en m³)	303-1	Water-LfL	1 267 127	1 520 664
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU			20,0%	

Déchets – Masse totale de déchets en tonnes par type et par mode de traitement

Dans une majorité des cas, les communes se chargent de l'enlèvement des déchets et n'indiquent pas d'information quant à la pesée des déchets. Toutefois, le tonnage est disponible sur certains sites.

Production de déchets totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²)			546 177	710 400
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			30%	37%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			30/315	45/323
Proportion de données estimées			41%	50%
Total déchets non dangereux (en tonnes)	306-2	Waste-Abs	2 453	3 510
Total déchets dangereux (en tonnes)	306-2		0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	805	1 315
soit en %			32,8%	37%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NC	NC
Taux de collecte sélective			93%	91%
Production de déchets totale extrapolée (en t)				
Production de déchets – A périmètre constant (Lfl)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²)			526 189	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			29%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			27/315	
Proportion de données estimées			46%	
Taux de collecte sélective			96%	96%
Total déchets (en tonnes)	306-2	Waste-LfL	2 414	2 598
Total déchets dangereux (en tonnes)	306-2	Waste-LfL	0	0
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			805	1 080
soit en %			33%	42%
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS			7,7%	

(1) Beta Aqueduct 2021 – Baseline Water Stress country ranking – <https://wri.org/applications/aqueduct/country-rankings/>

3.7.1.7 Sièges sociaux de Covivio

Depuis 2017, le reporting portant sur les sièges sociaux concerne les sites de Paris et Metz en France, d'Oberhausen et Berlin en Allemagne, Milan et Rome en Italie.

Certifications et labels (Cert-Tot)

43% (en nombre) soit 3 des 7 implantations majeures de Covivio en Europe sont labellisées. Les deux immeubles occupés en France par les équipes de Covivio sont certifiés : HQE pour le Divo à Metz et BREEAM In-Use pour le 30 Kléber à Paris. Le siège milanais de Covivio est également labellisé BRaVe BB (3.3.1.4).

Énergie – Consommation d'énergie directe et indirecte répartie par source et ratio d'intensité d'énergie des bâtiments « corporate » occupés par les équipes de Covivio (périmètre contrôle opérationnel)

Les consommations sont recueillies sur la base des facturations réelles obtenues auprès du *property management* (interne) ou des fournisseurs d'énergie.

	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²)			27 708	24 966
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			8/8	7/7
Proportion de données estimées			0%	0%
Intensité (en kWh/m²/an)	CRE1	Energy-Int	120	153
Intensité (en kWh/m²/an)			202	260
Total énergie directe (en kWh)	302-1	Fuels-Abs	427 629	704 656
Gaz naturel (énergie directe) – origine non-renouvelable	302-1	Fuels-Abs	427 629	704 656
Gaz naturel (énergie directe) – origine renouvelable			0	0
Fioul (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Bois (énergie directe)	302-1	Fuels-Abs	0	0
Total énergie indirecte (en kWh)	302-1	Elec-Abs	2 890 333	3 115 026
Électricité (énergie indirecte) – origine non renouvelable	302-1	Elec-Abs	1 243 508	1 455 775
Électricité (énergie indirecte) – origine renouvelable			337 919	316 404
Production d'énergie renouvelable	302-1	Elec-Abs	15 638	15 023
dont solaire			15 638	15 023
Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)	302-1	DH&C-Abs	1 324 544	1 357 869
Consommation totale d'énergie (en kWh)			3 317 961	3 819 681
Soit total énergie (en GJ)			11 945	13 751
Consommation totale d'énergie (en kWh)			5 584 628	6 495 713
Consommations estimées sur surfaces vacantes (en kWh)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en kWh)			0	0
Consommations totales d'énergie mesurées + extrapolées (en kWh)			5 584 628	6 495 713

	Consommations totales (Abs)			À périmètre constant (Lfl)		
	2020	2021		2020	2021	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²)	27 708	24 966		24 966		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)	100%	100%		100%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles	8/8	7/7		7/7		
Proportion de données estimées	0%	0%		0%		
Geré et payé par le locataire			Variation			Variation
Total Électricité (en kWh)	1 581 427	1 772 179	12,1%	1 573 451	1 772 179	12,6%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	1 581 427	1 772 179	12,1%	1 573 451	1 772 179	12,6%
Total Réseaux de chaud et réseaux de froid (en kWh)	1 324 544	1 357 869	2,5%	1 396 883	1 357 869	-2,8%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	1 324 544	1 357 869	2,5%	1 396 883	1 357 869	-2,8%
Total Gaz-fioul-bois (en kWh)	427 629	704 656	64,8%	441 497	704 656	59,6%
dont sous-comptage parties privatives						
dont services communs	427 629	704 656	64,8%	441 497	704 656	59,6%
			Intensité (en kWh/m²/an)	136,7	153,6	12,4%

Carbone – Émissions totales de GES directes et indirectes et ratio d'intensité carbone des bâtiments « corporate » (périmètre contrôle opérationnel)

						À périmètre constant (Lfl)		
	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021		2020	2021	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²)			27 708	24 966		24 966		
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%		100%		
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			8/8	7/7		7/7		
Proportion de données estimées			0%	0%	Variation	0%		Variation
Intensité carbone (en KgeqCO ₂ /m²/an)	305-4	GHG-Int	19,5	24,9	27,6%	23,3	24,9	6,6%
GHG Protocol					EPRA BPRs			
Scope 1 – Émissions directes totales (en teqCO ₂)	305-1	GHG-Dir-Abs	75	123	64,1% GHG-Dir-Lfl	77	123	59,4%
Scope 2 – Émissions indirectes totales (en teqCO ₂)	305-2	GHG-Indir-Abs	467	498	6,7% GHG-Indir-Lfl	505	498	-1,4%
Scope 3 – Autres émissions (en teqCO ₂)		GHG-Indir-Abs	0	0	GHG-Indir-Lfl	0	0	
Émissions totales (en teqCO ₂ /an)			541	621		583	621	
VARIATION ÉMISSIONS CARBONE			14,8%			6,6%		

* Cette donnée tient compte du faible niveau d'émissions associé aux contrats d'électricité verte. Avec des coefficients ne tenant pas compte de cette spécificité, les émissions totales des actifs s'élèveraient à 715 teqCO₂ pour une intensité carbone de 28,6 KgeqCO₂/m²/an.

Eau – Consommation d'eau totale et ratio d'intensité des bâtiments « corporate » (périmètre contrôle opérationnel)

Consommations d'eau totales (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²)			27 708	24 966
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	100%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			8/8	7/7
Intensité eau (en m³/m²/an)	CRE2	Water-Int	0,24	0,25
Consommation totale d'eau (en m³)	303-1	Water-Abs	6 638	6 348
Consommations d'eau estimées sur surfaces vacantes (en m³)			0	0
Consommations estimées sur surfaces occupées sans information (en m³)			0	0
Consommations totales d'eau extrapolées (en m³)			6 638	6 348
Consommations d'eau – A périmètre constant (LfL)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²)			24 966	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			100%	
Couverture du périmètre de reporting en nombre d'immeubles			7/7	
Proportion de données estimées			0%	
Intensité eau (en m³/m²/an)			0,24	0,25
Consommation d'eau à périmètre constant (en m³)	303-1	Water-LfL	6 096	6 348
VARIATION INTENSITÉ CONSOMMATIONS D'EAU				4,1%

Déchets – Masse totale de déchets en tonnes (par type et par mode de traitement) des bâtiments « corporate » (périmètre contrôle opérationnel)

Production de déchets totale (Abs)	GRI Standards	EPRA BPRs	2020	2021
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²)			11 806	8 876
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			43%	36%
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			5/8	4/7
Proportion de données estimées			65%	53%
Total déchets (en tonnes)	306-2	Waste-Abs	124	91
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés	306-2	Waste-Abs	68	41
soit en %	306-2		55%	46%
dont incinérés (incluant avec récupération d'énergie)		Waste-Abs	NC	NC
dont enfouissement	306-2	Waste-Abs	NC	NC
dont autres traitements	306-2	Waste-Abs	NC	NC
Taux de collecte sélective			100%	100%
Production de déchets totale extrapolée (en t)			290	255
Production de déchets – A périmètre constant (LfL)				
Couverture du périmètre de reporting en surface (en m²)			8 876	
Couverture du périmètre de reporting en surface (en %)			36%	
Couverture du périmètre en nombre d'immeubles			4/7	
Proportion de données estimées			53%	
Taux de collecte sélective			100%	100%
Total déchets (en tonnes)	306-2	Waste-LfL	111	91
dont déchets recyclés, réutilisés ou compostés			59	41
soit en %			53%	46%
VARIATION TOTALE PRODUCTION DÉCHETS				-18,4%

3.7.1.8 Données environnementales consolidées Groupe

				Total Contrôle opérationnel		Total Groupe			
				GRI	EPRA BPRs	2020	2021	2020	2021
ÉNERGIE / CARBONE	Couverture du périmètre énergie/carbone de reporting en surface (m²)					333 402	407 374	2 500 873	2 560 887
	Couverture du périmètre de reporting en surface (%)					94%	100%	84%	83%
		Intensité (kWh/m²/an)	CRE1	Energy-Int		126,4	146,7	135,0	164,9
		Intensité (kWh/m²/an)				162,0	172,6	233,9	280,4
		Total énergie directe (kWh)	302-1	Fuels-Abs		10 064 419	12 701 980	81 226 501	86 847 303
	Gaz naturel (énergie directe) - origine non-renouvelable			302-1	Fuels-Abs	10 064 419	12 701 980	78 328 341	83 294 488
	Gaz naturel (énergie directe) - origine renouvelable			302-1		0	0	0	1 050 668
	Fioul (énergie directe)			302-1	Fuels-Abs	0	0	2 716 342	2 318 777
	Bois (énergie directe)			302-1	Fuels-Abs	0	0	181 817	183 370
		Total énergie indirecte (kWh)	302-1	Elec-Abs		32 062 978	47 079 350	256 272 988	335 402 992
	Électricité (énergie indirecte) - origine non renouvelable			302-1	Elec-Abs	7 328 406	6 430 806	168 613 514	186 933 453
	Électricité (énergie indirecte) - origine renouvelable			302-1		11 634 805	18 546 453	29 163 247	61 541 347
	Production d'énergie renouvelable			302-1	Elec-Abs	15 638	24 647	277 469	348 727
	dont solaire					15 638	24 647	277 469	348 727
	Réseaux de chaleur et réseaux de froid (énergie indirecte)			302-1	DH&C-Abs	13 115 405	22 126 738	58 773 695	87 276 920
	Consommation totale d'énergie (kWh)					42 127 397	59 781 330	337 499 489	422 250 295
	Soit total énergie (GJ)					151 659	215 213	1 214 998	1 520 101
	Consommation totale d'énergie (kWh)					54 008 201	70 317 911	584 845 220	718 190 859
	INTENSITÉ CARBONE (kgeqCO/m²/an)			305-4	GHG-Int	14,7	11,4	16,2	19
	GHG Protocol								
	Scope 1 - Émissions directes totales (teqCO)			305-1	GHG-Dir-Abs	1 762	2 216	1 762	2 216
	Scope 2 - Émissions indirectes totales (teqCO)			305-2	GHG-Indir-Abs	3 144	2 443	3 144	2 443
	Scope 3 - Autres émissions (teqCO)				GHG-Indir-Abs	0	0	35 594	43 990
	Émissions totales (teqCO/an)					4 906	4 659	40 500	48 649
Sans correction climatique	Consommation totale d'énergie (kWh)					42 127 397	56 141 861	310 099 895	404 967 972
	Consommation totale d'énergie (kWh)					54 008 202	66 070 373	547 831 489	681 520 280
	Scope 1 - Émissions directes totales (teqCO)					1 762	2 221	1 762	2 221
	Scope 2 - Émissions indirectes totales (teqCO)					3 145	2 373	3 145	2 373
	Scope 3 - Autres émissions (teqCO)					0	0	34 241	42 720
	Émissions totales (teqCO/an)					3 012	2 684	39 148	47 314
EAU	Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)					321 936	407 374	2 411 646	2 524 295
	Couverture du périmètre de reporting en surface (%)					91%	100%	82%	82%
		INTENSITÉ EAU (m³/m²/an)	CRE2	Water-Int		0,36	0,48	0,76	0,87
	Consommation totale d'eau (m³)			303-1	Water-Abs	117 000	195 447	1 831 615	2 188 916
DÉCHETS	Couverture du périmètre de reporting en surface (m²)					294 326	264 592	970 280	1 328 430
	Couverture du périmètre (%)					83%	65%	42%	43%
		Total déchets non dangereux (tonnes)	306-2			2 111	1 584	6 766	8 225
	dont % recyclé					43%	39%	27%	27%
Autres indicateurs environnementaux	Part d'immeubles bénéficiant d'une certification environnementale sur le bâti ou l'exploitation (en valeur)				Cert-Tot			88,1%	90,7%
	Part d'immeubles bénéficiant d'un diagnostic de performance énergétique (moyenne pondérée en valeur)							93,8% (hors hôtels)	93,6%
	Part d'immeubles à moins de 1km des transports en commun							99,1%	99,8%
	Part du Chiffre d'affaires éligibles à la taxonomie								86%
	Part des CAPEX éligibles à la taxonomie						NA		100%
	Part des OPEX éligibles à la taxonomie								100%

3.7.2 Indicateurs sociaux

3.7.2.1 UES Covivio

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2019	2020	2021
		TOTAL (CAP Inclus)	317	301	302
Effectif total reporté par genre		Homme	41,6%	44,0%	43,0%
		Femme	58,4%	56,0%	57,0%
		CDI	90,5%	94,0%	92,7%
		Homme	42,9%	45,0%	42,9%
		Femme	57,1%	55,0%	57,1%
		CDD	1,3%	1,0%	2,0%
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre		Homme	25,0%	33,3%	0%
		Femme	75,0%	66,7%	100%
		CAP (Contrats d'Apprentissage)	8,2%	5,0%	5,3%
		Homme	30,8%	40,0%	45,3%
		Femme	69,2%	60,0%	54,7%
		Temps Plein	92,1%	93,0%	92,7%
		Homme	44,2%	47,0%	45,0%
		Femme	55,8%	53,0%	55,0%
Effectif total par type d'emploi reporté par genre		Temps Partiel	7,9%	7,0%	7,3%
		Homme	12,0%	10,0%	18,2%
		Femme	88,0%	90,0%	81,8%
		Paris	74,4%	75,7%	74,5%
		Homme	41,1%	45,0%	45,3%
	102-8	Femme	58,9%	55,0%	54,7%
		Metz	19,2%	18,6%	20,2%
Répartition des employés par zone géographique reporté par genre		Homme	42,6%	43,0%	37,7%
		Femme	57,4%	57,0%	62,3%
		Délégations Régionales	6,3%	5,6%	5,3%
		Homme	45,0%	41,0%	31,3%
		Femme	55,0%	59,0%	68,8%
		Cadre	80,1%	84,1%	83,4%
		Homme	45,7%	47,0%	44,4%
		Femme	54,3%	53,0%	55,6%
		Agent de maîtrise	10,4%	10,3%	8,9%
Répartition des effectifs par catégorie professionnelle		Homme	18,2%	22,6%	22,2%
		Femme	81,8%	77,4%	77,8%
		Employé	9,5%	5,6%	7,6%
		Homme	33,3%	41,2%	52,2%
		Femme	66,7%	58,8%	47,8%
Répartition de la population managériale		Homme manager	50,0%	49,3%	46,6%
		Femme manager	50,0%	50,7%	53,4%
Répartition des effectifs par tranche d'âge		moins de 30 ans	22,4%	20,0%	18,2%
		30-50 ans	53,6%	53,0%	53,0%
		plus de 50 ans	24,0%	27,0%	28,8%

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2019	2020	2021
Turnover du personnel H/F		Total des départs CDI	17	20	25
		Taux de turn-over départs CDI	6,2%	7,0%	8,8%
		Homme	2,2%	2,1%	3,9%
		Femme	4,0%	4,2%	4,9%
Turnover par tranche d'âge		moins de 30 ans	0,7%	1,0%	2,5%
		30-50 ans	4,3%	4,2%	5,3%
		plus de 50 ans	1,1%	1,7%	1,1%
Turnover par zone géographique	401-1	Paris	5,8%	4,9%	7,1%
		Metz	0,4%	1,7%	1,4%
		Délégations régionales	0,0%	0,3%	0,4%
Turnover moins de 2 ans		Taux de turn-over départs CDI - 2 ans	8,1%	1,9%	7,9%
Taux de nouveaux recrutements par type de contrat		Total des entrées (premier contrat d'entrée au personnel hors remplacement gardiens)	65	31	53
		Total des recrutements CDI	28	16	22
		Dont transformation CDI	6	2	9
		Politique Jeunes (Auxiliaires de vacances et apprentis)	32	12	0
		CDD moyen terme / remplacement	5	3	6
		Par salarié	15	21	18,7
Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé reporté par genre et par catégorie professionnelle	404-1	Par homme	15	22	18,2
		Par femme	15	18	18,4
		Par cadre	16	20	20,0
		Par agent de maîtrise	13	24	18,2
		Par employé	5	7	5,8
Pourcentage de salariés bénéficiant d'entretiens périodiques d'évaluation et d'évolution de carrière, par genre	404-3	Total	99,0%	100%	99,6%
		Par homme	99,2%	100%	100%
		Par femme	98,8%	100%	99,4%
Taux d'absentéisme par genre		Total	2,5%	2,2%	2,2%
		Homme	2,1%	1,7%	1,2%
		Femme	2,8%	2,6%	2,9%
Taux d'accident du travail par zone géographique et par genre	403-2	Total	0,98%	0,96%	0,71%
		Taux de fréquence	6,1	5,95	4,10
		Taux de gravité	0,08	0,11	0,09
		Homme	0%	0,6%	0%
		Femme	0,98%	0,3%	0,7%
		Paris	0,98%	0,96%	0,7%
		Metz	0%	0%	0%
		Délégations régionales	0%	0%	0%
Taux de maladies professionnelles par zone géographique et par genre		Total	0%	0,3%	0,3%
Pourcentage de l'ensemble des salariés couverts par une convention collective	102-41	%	100%	100%	100%
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle et par principaux sites opérationnels	405-2	Salaire de base homme (moy) (hors CAP et suspension)	56 171 €	70 119 €	69 753 €
		Salaire de base femme (moy) (hors CAP et suspension)	67 706 €	57 724 €	57 757 €
		Rapport F/H (hors CAP et suspension)	0,83	0,82	0,83
		Salaire base homme cadre	61 014 €	72 393 €	72 210 €
		Salaire base femme cadre	69 958 €	62 219 €	62 499 €
		Rapport F/H cadre	0,87	0,86	0,87
		Salaire base homme agent de maîtrise	33 693 €	36 877 €	36 913 €
		Salaire base femme agent de maîtrise	37 234 €	33 857 €	33 931 €
		Rapport F/H agent de maîtrise	0,90	0,92	0,92
		Salaire base homme employé	27 846 €	32 209 €	30 665 €
		Salaire base femme employé	28 535 €	32 686 €	26 010 €
		Rapport F/H employé	0,98	1,00	0,85

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2019	2020	2021
Retour au travail et les taux de rétention après congé parental par genre	401-3	Nombre d'employé ayant droit au congé parental (enfants moins de 3 ans)	11,0%	12,0%	12,0%
		Femme	7,0%	7,3%	7,6%
		Homme	4,0%	4,7%	4,3%
		Salariés ayant pris un congé parental (temps partiel ou temps plein)	31,0%	33,0%	28,0%
		Femme	100%	100%	100%
		Homme	0%	0%	0%
		Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départ temps plein uniquement)	100%	100%	100%
		Femme	100%	100%	100%
		Homme	NA	NA	NA
		Salariés ayant réintégré l'organisation après leur congé parental (pour les départs temps plein uniquement) et toujours employés 12 mois après	100%	100%	100%
		Femme	100%	100%	100%
		Homme	NA	NA	NA
% de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur le programme SST	403-1		100%	100%	100%
% d'employés ayant reçu une formation	indicateur COVIVIO		73,0%	68,0%	85,0%
Masse salariale consacrée à la formation	indicateur COVIVIO		4,0%	3,95%	4,08%
Mobilité interne	indicateur COVIVIO		9	8	17
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires de nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	indicateur COVIVIO		0,9%	0,0%	0,4%
Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)	indicateur COVIVIO		2,0%	2,0%	2,0%



3.7.2.2 Bureaux Italie

		2019	2020	2021
NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS TOTAL	157	94	99
	TOTAL (CAP Inklus)	157	94	99
Effectif total reporté par genre	Homme	52,9%	52,1%	49,5%
	Femme	47,1%	47,9%	50,5%
	CDI	93,0%	98,9%	99,0%
	Homme	55,5%	52,7%	49,0%
	Femme	44,5%	47,3%	51,0%
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre	CDD	6,4%	1,1%	1,0%
	Homme	20,0%	0%	100%
	Femme	80,0%	100%	0%
	CAP	0,6%	0%	0%
	Homme	0%	0%	0%
	Femme	100%	0%	0%
Effectif total reporté par zone géographique	Rome	62,4%	41,5%	40,4%
	Homme	48,0%	38,5%	32,5%
	Femme	52,0%	61,5%	67,5%
	Milan	36,3%	57,4%	58,6%
	Homme	61,4%	61,1%	60,3%
	Femme	38,6%	38,9%	39,7%
	Autres villes italiennes	1,3%	1,1%	1,0%
	Homme	50,0%	100%	100%
	Femme	50,0%	0%	0%
Effectif total par type d'emploi reporté par genre	Temps plein	95,5%	94,7%	94,9%
	Homme	55,3%	55,1%	52,1%
	Femme	44,7%	44,9%	47,9%
	Temps partiel	4,5%	5,3%	5,1%
	Homme	0%	0%	0%
	Femme	100%	100%	100%
Effectif total par type de catégories professionnelles reporté par genre	Manager	8,9%	12,8%	12,1%
	Homme	57,1%	58,3%	58,3%
	Femme	42,9%	41,7%	41,7%
	Non Manager	91,1%	87,2%	87,9%
	Homme	52,4%	51,2%	48,3%
	Femme	47,6%	48,8%	51,7%
Effectif total reporté par tranche d'âge	Moins de 30 ans	5,1%	4,3%	6,1%
	30-50 ans	79,0%	74,5%	68,7%
	Plus de 50 ans	15,9%	21,3%	25,3%
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	Total des départs	12	7	6
	dont CDD	25,0%	14,3%	0%
	Turnover CDI	6,8%	4,1%	6,5%
	Homme	4,5%	2,7%	4,3%
	Femme	2,3%	1,4%	2,2%
	Moins de 30 ans	0%	0%	1,1%
	30-50 ans	6,8%	3,4%	3,2%
	Plus de 50 ans	0%	0,7%	2,2%

			2019	2020	2021
Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	401-1	Total des entrées	22	2	11
		dont CDD	40,9%	50,0%	9,1%
		Taux de recrutement CDI	9,8%	0,7%	10,8%
		Homme	12,0%	0%	6,5%
		Femme	7,0%	0,7%	4,3%
		Moins de 30 ans	50,0%	0%	3,2%
		30-50 ans	9,6%	0,7%	7,5%
		Plus de 50 ans	0%	0%	0%
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par sexe et par catégorie professionnelle	404-1	Total	35,0	10,3	27,5
		Homme	36,6	10,2	29,8
		Femme	33,3	10,4	24,6
		Managers	22,2	1,5	34,3
		Non Managers	35,6	10,4	26,2
Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre	404-3	Total	75,0%	86,0%	93,9%
		Homme	75,9%	95,9%	93,8%
		Femme	74,0%	75,0%	94,0%
Taux d'absentéisme		Total	2,9%	2,4%	1,0%
		Homme	NC	NC	0,6%
		Femme	NC	NC	0,5%
Taux de maladies professionnelles	403-2	Total	0%	0%	0%
		Total	0,7%	1,1%	0%
		Homme	1,2%	2,0%	0%
Taux d'accident du travail reporté par genre		Femme	0%	0%	0%
		Taux de fréquence	3,96	5,29	0
		Taux de gravité	0,07	0,002	0
Pourcentage des salariés couverts par une convention collective	102-41	Total	100%	100%	100%
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	405-2	Salaire de base femme (moy)	42 826 €	52 810 €	52 101 €
		Salaire de base homme (moy)	54 264 €	64 822 €	64 735 €
		Rapport F/H (hors CAP et suspension)	0,79	0,81	0,80
		Salaire base femme manager	122 315 €	134 136 €	134 471 €
		Salaire base homme manager	121 922 €	136 429 €	145 081 €
		Rapport F/H manager	1,00	0,98	0,93
		Salaire base femme non manager	35 707 €	42 644 €	42 949 €
		Salaire base homme non manager	47 047 €	53 127 €	51 344 €
		Rapport F/H non manager	0,76	0,80	0,84
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%
		Total	100%	100%	100%
Masse salariale consacrée à la formation	Indicateur Covivio	Total	NC	NC	0,92%
Taux de formation	Indicateur Covivio	Total	69,0%	58,5%	74,7%
Mobilité interne (au sein d'une entité sociale)	Indicateur Covivio	Total	8	3	2
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	Indicateur Covivio	Total	0%	0%	0%
Subventions au Comité d'Entreprise (% de la masse salariale)	Indicateur Covivio	Total	NC	NC	NC

3.7.2.3 Résidentiel Allemagne

		2019	2020	2021
NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS TOTAL	520	574	627
	TOTAL (CAP Inklus)	520	574	627
Effectif total reporté par genre	Homme	51,9%	52,4%	53,3%
	Femme	48,1%	47,6%	46,7%
	CDI	90,4%	90,4%	91,4%
	Homme	53,0%	53,9%	53,8%
	Femme	47,0%	46,1%	46,2%
	CDD	7,1%	7,0%	6,1%
Effectif total par type de contrat de travail reporté par genre	Homme	40,5%	32,5%	42,1%
	Femme	59,5%	67,5%	57,9%
	CAP	2,5%	2,6%	2,6%
	Homme	46,2%	53,3%	62,5%
	Femme	53,8%	46,7%	37,5%
	Oberhausen	58,3%	55,6%	54,7%
	Homme	51,8%	52,4%	52,2%
	Femme	48,2%	47,6%	47,8%
	Berlin	31,3%	34,3%	34,9%
Effectif total reporté par zone géographique	Homme	54,6%	53,3%	55,7%
	Femme	45,4%	46,7%	44,3%
	Autres villes allemandes	10,4%	10,1%	10,4%
	Homme	44,4%	50,0%	50,8%
	Femme	55,6%	50,0%	49,2%
	Temps plein	79,2%	78,6%	80,5%
	Homme	60,4%	60,8%	60,8%
	Femme	39,6%	39,2%	39,2%
	Temps partiel	20,8%	21,4%	19,5%
Effectif total par type d'emploi reporté par genre	Homme	19,4%	22,0%	22,1%
	Femme	80,6%	78,0%	77,9%
	Manager	11,2%	12,7%	11,5%
	Homme	67,2%	65,8%	65,3%
	Femme	32,8%	34,2%	34,7%
	Non Manager	88,8%	87,3%	88,5%
	Homme	50,0%	50,5%	51,7%
	Femme	50,0%	49,5%	48,3%
	Moins de 30 ans	13,1%	15,2%	15,9%
Effectif total reporté par tranche d'âge	30-50 ans	51,3%	50,7%	53,4%
	Plus de 50 ans	35,6%	34,1%	30,6%
	Total des départs	63	79	60
	dont CDD	36,5%	31,6%	16,7%
	Turnover CDI	9,6%	11,5%	9,6%
	Homme	10,0%	6,8%	5,6%
Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	Femme	9,0%	4,7%	4,0%
	Moins de 30 ans	10,3%	1,1%	1,0%
	30-50 ans	9,2%	6,8%	4,8%
	Plus de 50 ans	9,9%	3,6%	3,9%

		2019	2020	2021
Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	Total des entrées	112	119	80
	dont CDD	40,2%	17,6%	15%
	Taux de recrutement CDI	16,0%	20,9%	13,1%
	401-1 Homme	18,7%	14,0%	8,5%
	Femme	13,1%	6,8%	4,6%
	Moins de 30 ans	20,5%	3,4%	3%
	30-50 ans	22,1%	13,6%	9%
	Plus de 50 ans	6,8%	3,8%	2%
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par genre et par catégorie professionnelle	Total	21,4	24,4	17,1
	404-1 Homme	20,7	26,0	16,3
	Femme	21,9	22,3	17,9
	Managers	13,5	24,4	11,3
Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre	Non Managers	22,3	24,5	18,4
	Total	62,3%	64,2%	67,0%
	404-3 Homme	65,2%	67,8%	72,1%
Taux d'absentéisme reporté par genre	Femme	62,3%	60,3%	60,8%
	Total	3,8%	4,1%	3,8%
	Homme	3,8%	4,1%	3,2%
Taux de maladies professionnelles reporté	Femme	3,7%	4,1%	4,2%
	Total	0%	0%	0%
	403-2 Total	1,7%	1,7%	1,75%
Taux d'accident du travail reporté par genre	Homme	2,0%	0,4%	1,95%
	Femme	1,4%	3,3%	1,51%
	Taux de fréquence	7,84	7,63	7,81
	Taux de gravité	0,07	0,014	0,012
Pourcentage des salariés couverts par une convention collective	102-41 Total	98,8%	92,5%	93,0%
Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	Salaire de base femme (moy)	48 909 €	48 759 €	49 986 €
	Salaire de base homme (moy)	57 976 €	57 580 €	58 255 €
	Rapport F/H (hors CAP et suspension)	0,84	0,85	0,86
	Salaire base femme manager	68 668 €	74 308 €	75 810 €
	Salaire base homme manager	88 363 €	82 620 €	86 508 €
	Rapport F/H manager	0,78	0,90	0,88
	Salaire base femme non manager	47 187 €	46 017 €	47 291 €
	Salaire base homme non manager	52 661 €	53 252 €	54 293 €
	Rapport F/H non manager	0,9	0,86	0,87
Taux de retour et de rétention après congé parental reporté par genre	Nombre d'employés ayant droit au congé parental (avec des enfants de moins de 3 ans)	15	22	20
	Homme	5	5	7
	Femme	10	17	13
	Employés ayant fait valoir leur droit au congé parental (temps plein ou temps partiel)	15	22	19
	Homme	5	5	6
	Femme	10	17	13
	Taux de retour après congé parental (temps plein uniquement)	14	11	14
	Homme	4	5	6
	Femme	10	6	8
	Taux de rétention suivant le congé parental (12 mois suivant le retour)	11	8	8
	Homme	4	4	4
	Femme	7	4	4

		2019	2020	2021
Part de l'effectif total représenté dans des comités mixtes Direction-salariés d'hygiène et de sécurité au travail visant à surveiller et à donner des avis sur programme SST	403-1 Total	3,5%	3,5%	3,5%
Masse salariale consacrée à la formation	Indicateur Covivio Total	5,2%	0,3%	0,8%
Taux de formation	Indicateur Covivio Total	40,8%	16,4%	37,6%
Mobilité interne (au sein d'une entité sociale)	Indicateur Covivio Total	23	21	18
Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	Indicateur Covivio Total	2,5%	2,4%	0,6%
Subventions au Comité d'Entreprise	Indicateur Covivio Total	0,1%	0,1%	0,2%

3.7.3.4 – Consolidé Groupe

NOMBRE DE SALARIÉS	GRI STANDARDS	TOTAL	2019	2020	2021
		TOTAL (CAP Inclus)	994	969	1028
Effectif total		Homme	485	483	513
reporté par genre		Femme	509	486	515
		CDI	903	895	951
		Homme	453	455	476
		Femme	450	440	475
Effectif total		CDD	51	44	45
par type de contrat		Homme	18	14	17
de travail reporté		Femme	33	30	28
par genre		CAP	40	30	32
		Homme	14	14	20
		Femme	26	16	12
		Allemagne	520	574	627
		Homme	270	301	334
		Femme	250	273	293
		France	317	301	302
Effectif total		Homme	132	133	130
reporté par zone géographique		Femme	185	168	172
	102-8	Italie	157	94	99
		Homme	83	49	49
		Femme	74	45	50
		Temps plein	854	820	879
		Homme	461	454	482
		Femme	393	366	397
		Temps partiel	140	149	149
		Homme	24	29	31
		Femme	116	120	118
		Manager	134	152	157
		Homme	78	88	88
		Femme	56	64	69
		Non Manager	860	817	871
		Homme	407	395	425
		Femme	453	422	446
		Moins de 30 ans	147	152	161
Effectif total reporté par tranche d'âge		30-50 ans	561	521	563
		Plus de 50 ans	286	296	304

Turnover du personnel reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge			Total des départs	105	129	103
			dont CDD	37,1%	38,0%	21,4%
			Turnover CDI	7,99%	8,86%	9,05%
			Homme	4,1%	4,7%	4,9%
			Femme	3,9%	4,2%	4,1%
			Moins de 30 ans	0,7%	0,9%	1,5%
			30-50 ans	5,0%	5,4%	4,8%
			Plus de 50 ans	2,3%	2,5%	2,8%
			Total des entrées	199	152	138
			dont CDD	45,7%	25,0%	27,5%
Taux de recrutement reporté par genre, contrat de travail et tranche d'âge	401-1		Taux de recrutement CDI	13,08%	12,62%	11,17%
			Homme	7,3%	8,4%	6,5%
			Femme	5,8%	4,3%	4,7%
			Moins de 30 ans	3,1%	2,7%	3,2%
			30-50 ans	8,5%	8,0%	6,9%
			Plus de 50 ans	1,5%	2,1%	1,0%
			Total	22,6	18,4	19,3
			Homme	23,5	19,9	19,0
			Femme	21,4	16,7	19,0
			Managers	20,5	16,9	17,9
Nombre moyen d'heures de formation par salarié reporté par genre et par catégorie professionnelle	404-1		Non Managers	20,9	15,2	17,8
			Total (Moyenne pondérée Groupe)	76,0%	77,8%	79,4%
			Homme	76,3%	79,8%	81,3%
			Femme	77,3%	75,9%	77,3%
			Total	3,2%	3,3%	3,0%
			Homme	2,7%	3,0%	2,5%
			Femme	2,8%	3,1%	3,4%
			Total	0,0%	0,1%	0,1%
			Total	1,3%	1,4%	1,1%
			Homme	1,3%	0,6%	1,3%
Part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement reporté par genre	404-3		Femme	1,0%	1,9%	0,9%
			Taux de fréquence	6,66	6,86	5,91
			Taux de gravité	0,1799	0,1367	0,0976
			Pourcentage des salariés couverts par une convention collective	102-41	Total	99,4%
						95,7%
						95,8%
			Ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes, par catégorie professionnelle	405-2	Rapport F/H (hors CAP et suspension) (moyenne pondérée Groupe)	0,83
					Rapport F/H manager	0,84
					Rapport F/H non manager	0,85
						0,78
Taux d'absentéisme reporté par genre	403-2					0,9
			Masse salariale consacrée à la formation	Indicateur Covivio	Total	4,0%
						1,4%
						1,8%
			Taux de formation	Indicateur Covivio	Total	55,6%
						37,1%
						55,3%
			Mobilité interne (au sein d'une entité sociale)	Indicateur Covivio	Total	40
						32
						37
Taux de maladies professionnelles reporté	403-2		Prêts au personnel (% de salariés bénéficiaires nouveaux prêts par rapport à l'effectif total)	Indicateur Covivio	Total	1,6%
						1,4%
						0,5%

3.7.3 Tableau de concordance – obligations réglementaires

La DPEF de Covivio répond notamment aux obligations du décret du 9 août 2017 pris pour l'application de l'ordonnance du 19 juillet 2017 relative à la publication d'informations non financières, comme le montrent les deux tableaux ci-après.

Thèmes issus de l'article L. 225-102-1 issu de l'ordonnance n° 2017-1162 du 12 juillet 2017	Chapitres
Respect des droits de l'homme	3.6.2
Lutte contre la corruption	3.6.2.2
Conséquences de l'activité sur le changement climatique	3.3.3.1
Engagements sociétaux en faveur du développement durable	3.4.1.
Économie circulaire	3.3.1.3
Lutte contre le gaspillage alimentaire	3.3.2.5
Lutte contre les discriminations et promotion de la diversité	3.5.2.4
Accords collectifs et conditions de travail	3.5.3.1

Les dispositions de la loi du 23 octobre 2018 portant sur la lutte contre l'évasion fiscale sont prises en compte dans la revue des risques de Covivio. Le chapitre 3.6.1.5. décrit les politiques et actions mises en place pour se conformer à la réglementation fiscale des pays dans lesquels Covivio exerce. La liste des sociétés consolidées est présentée au chapitre 5.2.3.5. du présent document.

Par ailleurs, considérant la nature des activités de Covivio, telles que détaillées dans le présent document et plus particulièrement dans son modèle d'affaires (3.2.5), il apparaît que les implications de la loi sur l'alimentation durable du 30 octobre 2018 (lutte contre la précarité alimentaire, respect du bien-être animal et alimentation responsable, équitable et durable) semblent limitées pour l'entreprise.

Thèmes et sous-thèmes issus du décret du 9 août 2017	Conformité au décret			
	Bureaux France	Bureaux Italie	Allemagne	Hôtels Europe
Emploi				
L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	3.7.2.1	3.7.2.2	3.7.2.3	3.7.2.1
Les embauches et les licenciements				
Les rémunérations et leur évolution				
Organisation du travail				
L'organisation du temps de travail	3.7.2.1	3.7.2.2	3.7.2.3	3.7.2.1
L'absentéisme				
Relations sociales				
L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci		3.5.3.1		
Le bilan des accords collectifs				
Santé et sécurité				
Les conditions de santé et de sécurité au travail		3.5.3.1		
Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail				
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité ainsi que les maladies professionnelles	3.7.2.1	3.7.2.2	3.7.2.3	3.7.2.1
Les politiques mises en œuvre en matière de formation, notamment en matière de protection de l'environnement		3.5.2.2		
Le nombre total d'heures de formation	3.7.2.1	3.7.2.2	3.7.2.3	3.7.2.1
Diversité et égalité des chances/égalité de traitement				
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes				
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées		3.5.2.4		
La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre les discriminations				
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives				
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective		3.5.3.1		
À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession		3.5.2.4		
À l'élimination du travail forcé ou obligatoire			3.2.3.3	
À l'abolition effective du travail des enfants				

Thèmes et sous-thèmes issus du décret du 9 août 2017	Conformité au décret			
	Bureaux France	Bureaux Italie	Allemagne	Hôtels Europe
Politique générale en matière environnementale				
L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement		3.2.5.1		
Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement		3.5.3.2.3		
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions		3.3.3		
Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours		3.3.3.3		
Pollution et gestion des déchets				
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement		3.3.3.3		
La prise en compte de toute forme de pollution spécifique à une activité, notamment les nuisances sonores et lumineuses		3.3.3.3.2		
Économie circulaire, Prévention et gestion des déchets				
Les mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets		3.3.2.5		
Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire				
Utilisation durable des ressources				
La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales		3.3.2.4		
La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation		3.3.1.2		
La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables		3.3.2.2		
L'utilisation des sols		3.3.3.2		
Changement climatique				
Les postes significatifs de rejets de gaz à effet de serre		3.3.2.3		
L'adaptation aux conséquences du changement climatique		3.3.3.1		
Objectifs de réduction fixés volontairement à moyen long terme pour réduire les GES et moyens mis en œuvre		3.2.6		
Protection de la biodiversité				
Les mesures prises pour développer la biodiversité		3.4.1.4		
Impact territorial, économique et social de l'activité de la société/Engagements sociétaux en faveur du développement durable				
En matière d'emploi et de développement régional/local		3.4.1.2.1		
Sur les populations riveraines ou locales		3.4.1.2.2		
Les relations et conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations/parties prenantes		3.4.1.1		
Les actions de partenariat ou de mécénat		3.4.1.3		
Sous-traitance et fournisseurs				
La prise en compte dans la politique d'achats de la société des enjeux sociaux et environnementaux				
L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale		3.4.2		
La prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et sous-traitants de leur responsabilité sociale et sociétale				
Loyauté des pratiques				
Les actions engagées pour prévenir la corruption		3.6.2		
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs		3.3.3.3		
Droits de l'Homme				
Actions engagées en faveur des droits de l'Homme		3.2.3.3		



Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT

L'OIT a notamment l'objectif que chaque femme et chaque homme puissent accéder à un travail décent et productif dans des conditions de liberté, d'équité, de sécurité et de dignité. Covivio et ses filiales appliquent les conventions de l'OIT (3.6.2). En outre, les pays dans lesquels elles exercent leurs activités ont adopté des législations motivées et guidées par les conventions adoptées par l'Organisation internationale du Travail (OIT).

3.7.4 Index SASB – Real Estate Standard

Sustainability Disclosure Topics & Accounting metrics

Topic	Accounting Metric	Category	Unit of Measure	Code	Offices/ France	Offices/ Italy	Residen- tial/ Germany	Hotels/ Europe	Group
Energy Management	Energy consumption data coverage as a percentage of total floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-130a.1	3.7.1.1	3.7.1.2	3.7.1.3	3.7.1.4	3.3.2.2.1
	(1) Total energy consumed by portfolio area with data coverage, (2) percentage grid electricity, and (3) percentage renewable, by property subsector	Quantitative	kWh,%	IF-RE-130a.2	3.7.1.1	3.7.1.2	3.7.1.3	3.7.1.4	3.3.2.2.1
	Like-for-like percentage change in energy consumption for the portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-130a.3	3.7.1.1	3.7.1.2	3.7.1.3	3.7.1.4	N.C.
	Percentage of eligible portfolio that (1) has an energy rating and (2) is certified to energy performance standards, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-130a.4	(1) 3.3.2.2.3 (2) 3.3.1.4.1	(1) 3.3.2.2.3 (2) 3.3.1.4.1	(1) 3.3.2.2.3 (2) 3.3.1.4.1	(1) 3.3.2.2.3 (2) 3.3.1.4.1	(1) 3.3.2.2.3 (2) 3.3.1.4.1
	Description of how building energy management considerations are integrated into property investment analysis and operational strategy	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-130a.5	3.3.2.2	3.3.2.2	3.3.2.2	3.3.2.2	3.3.2.2
Water Management	Water withdrawal data coverage as a percentage of (1) total floor area and (2) floor area in regions with High or Extremely High Baseline Water Stress, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-140a.1	3.7.1.1	3.7.1.2	3.7.1.3	3.7.1.4	3.3.2.4.1
	(1) Total water withdrawn by portfolio area with data coverage and (2) percentage in regions with High or Extremely High Baseline Water stress, by property subsector	Quantitative	m³,%	IF-RE-140a.2	3.7.1.1	3.7.1.2	3.7.1.3	3.7.1.4	3.3.2.4.1
	Like-for-like percentage change in water withdrawn for portfolio area with data coverage, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-140a.3	3.7.1.1	3.7.1.2	3.7.1.3	3.7.1.4	N.C.
	Description of water management risks and discussion of strategies and practices to mitigate those risks	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-140a.4	3.3.2.4	3.3.2.4	3.3.2.4	3.3.2.4	3.3.2.4
Management of tenant sustainability impacts	(1) Percentage of new leases that contain a cost recovery clause for resource efficiency-related capital improvements and (2) associated leased floor area, by property subsector	Quantitative	% by floor area, m²	IF-RE-410a.1	Depending on local regulation and on the types of leases				
	Percentage of tenants that are separately metered or submetered for (1) grid electricity consumption and (2) water withdrawals, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-410a.2	3.7.1.1	3.7.1.2	3.7.1.3	N.A.	N.A.
	Discussion of approach to measuring, incentivizing, and improving sustainability impacts of tenants	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-410a.3					3.4.3.3
Climate change adaptation	Area of properties located in 100-year flood zones, by property subsector	Quantitative	m²	IF-RE-450a.1					3.3.3.1
	Description of climate change risk exposure analysis, degree of systematic portfolio exposure, and strategies for mitigating risks	Discussion and analysis	N/A	IF-RE-450a.2					Intro 3.3 – TCFD

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	135	140	27	40 892 units	327	629 & 40 892 residential units
Leasable floor area, by property subsector	Quantitative	m²	IF-RE-000.A.1	1 414 744	1 289 423	392 749	2 804 517	55 800 rooms	5 901 433 m² & 55 800 rooms
Percentage of indirectly managed assets, by property subsector	Quantitative	% by floor area	IF-RE-000.C	76,5%	88,5%	10%	0%	100%	N/A
Average occupancy rate, by property subsector	Quantitative	%	IF-RE-000.C	93.2	96.6	78.8	99.1	100	95

3.7.5 Tableau de concordance matérialité Covivio et indicateurs GRI Standards

Achats Responsables	Pratiques d'achats/Évaluation environnementale/Droits de l'Homme/Pratiques Emploi des fournisseurs	Bureaux France, Corporate France (Imp Int + Imp Ext) ⁽¹⁾	GRI 308-1 – Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été évalués sur des critères environnementaux – cf. Chapitre 3.4.2 GRI 414-1 – Pourcentage de nouveaux fournisseurs ayant été évalués sur des critères sociaux – cf. Chapitre 3.4.2
Biodiversité	Biodiversité	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 304-1 – Habitats protégés ou restaurés. GRI 304-2/GRI 304-3/GRI 304-4 – cf. Chapitre 3.4.1.4
Changement Climatique	Émissions	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 305-1 – Émissions directes de GES (Scope 1). GRI 305-2/GRI 305-5/GRI 305-7 – cf. partie GES de chaque activité, chapitre 3.7.1
Compétences/Talents	Emploi Formation/éducation	UES Covivio, Bureaux Italie, Covivio Immobilier (Imp Int)	GRI 404-1 – Nombre moyen d'heures de formation par an, réparti par salarié, par sexe et par catégorie professionnelle. GRI 404-2/GRI 404-3 – cf. Chapitre 3.7.2
Déchets	Effluents et déchets	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 306-2 – Poids total des déchets par poids et mode de traitement – cf. partie Déchets de chaque activité, chapitre 3.7.1
Développement local	Impacts économiques indirects	Bureaux France (Imp Ext)	GRI 203-1 – Développement et impact des investissements en matière d'infrastructures et d'appui aux services – cf. Chapitre 3.4.1.2
Digital/Numérique	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	Chapitre 3.7.3
Diversité/Parité	Diversité et égalité des chances Égalité de rémunérations entre Hommes et Femmes Relations employeurs/employés	UES Covivio, Bureaux Italie, Covivio Immobilier, (Imp Int)	GRI 401-1 – Nombre total et pourcentage de nouveaux salariés embauchés et taux de rotation du personnel par tranche d'âge, sexe et zone géographique. GRI 401-3/GRI 402-1/GRI 403-1/GRI 405-2 – cf. Chapitre 3.7.2
Droits de l'Homme	Non-discrimination	UES Covivio, Bureaux Italie, Covivio Immobilier, (Imp Int + Imp Ext)	GRI 406-1 – Nombre total d'incidents de discrimination et actions correctives mises en place – cf. Chapitre 2.5.2.4. GRI 412-1/GRI 409-1/GRI 414-1
Eau	Eau	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 303-1 – Volume total d'eau prélevé, par source, CRE-2 – Intensité eau des bâtiments en exploitation – cf. partie Eau de chaque activité, chapitre 3.7.1
Énergie	Énergie	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 302-1 – Consommation énergétique au sein de l'organisation, CRE1 – cf. partie Énergie de chaque activité, chapitre 3.7.1 GRI 302-3
Gestion des risques	Santé sécurité des consommateurs	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 416-2 – Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services pendant leur cycle de vie, par type de résultat – CRE-5 – Terrain étant ou devant être assaini pour permettre l'exploitation légale. – cf. Chapitre 3.3.3.3
Gouvernance/Éthique	Éléments généraux d'information Éthique et intégrité/ lutte contre la corruption/Conformité	Covivio (Imp Int)	GRI 102-18 – Structure de la gouvernance de l'organisation – cf. Chapitre 3.6.1.1. GRI 205-2 – Communication et formation sur les politiques et procédures en matière de lutte contre la corruption – cf. Chapitre 3.6.2.1 GRI 102-16 – Valeurs, principes, normes et règles de l'organisation en matière de comportement – cf. Chapitre 3.6.2.2
Mobilités	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	Chapitre 3.4.1.5.2
Nouveaux services	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles	Chapitre 3.3.1.2
Partenariats Locataires	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	Chapitre 3.4.3.1
Philanthropie/Mécénat	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	Chapitre 3.4.1.3.2
Santé/sécurité/confort	Santé et sécurité des consommateurs	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 416-2 – Nombre total d'incidents de non-respect des réglementations et codes volontaires concernant les impacts sur la santé et la sécurité des produits et des services pendant leur cycle de vie, par type de résultat – cf. Chapitre 3.3.3.3
Valeur Durable	Hors GRI Standards	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	Chapitre 3.2.2.2
Ville inclusive durable	Impact économique indirect	Tous les portefeuilles (Imp Int + Imp Ext)	GRI 203-1 – Développement et impact des investissements en matière d'infrastructures et d'appui aux services – cf. Chapitre 3.4.1.2 CRE7 – Nombre de personnes volontairement ou involontairement déplacées et/ou relogées par développement, détaillé par projet

(1) Imp Int = Impact Interne/Imp Ext = Impact Ex

3.8 Vérification du tiers indépendant

3.8.1 Vérification des informations sociales, environnementales et sociétales

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière

À l'Assemblée générale,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant (« tierce partie »), accrédité par le COFRAC (Accréditation COFRAC Inspection, n°3-1681, portée disponible sur www.cofrac.fr) et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de votre société (ci-après « Entité »), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur la conformité de la déclaration consolidée de performance extra-financière, pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 (ci-après la « Déclaration ») aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce et sur la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225 105 du Code de commerce (ci-après les « Informations ») préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions des articles L. 225 102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

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 la déclaration consolidée de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Préparation de la déclaration de performance extra-financière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration et disponibles sur demande au siège de l'Entité.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Responsabilité de l'entité

Il appartient au Conseil d'administration :

- de sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- la sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations telles que préparées par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par l'Entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte), de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale) ;
- la sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de commerce, à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000⁽¹⁾ (révisée).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre septembre 2021 et mars 2022 pour une durée totale d'intervention de onze semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale. Nous avons mené trois entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions Développement Durable et Risque, Compliance, Audit et Contrôle Interne.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation et de l'exposé des principaux risques ;
- nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce en matière sociale et environnementale ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 du Code de commerce lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2ème alinéa du III de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce ;
- nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés, et
 - corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en Annexe 1. Pour certains risques (Intégration dans la ville durable, Supply Chain responsable, éthique et lutte contre la fraude et la corruption), nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante, pour les autres risques, des travaux ont été menés au niveau de l'entité consolidante et dans une sélection de portefeuilles listés ci-après : Covivio Italie et Bureaux France ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 du Code de commerce ;
- nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection de portefeuilles listés ci-dessus et couvrent entre 15% et 100% des données consolidées sélectionnées pour ces tests (15% des consommations d'eau, 32% des consommations d'énergie finale, 100% des diagnostics de performance énergétique réalisés) ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

(1) ISAE 3000 (révisée) – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Paris-La Défense, le 11 mars 2022

L'Organisme Tiers Indépendant

EY & Associés

Eric Duvaud

Associé, Développement Durable

Annexe 1 : informations considérées comme les plus importantes

Informations sociales	
Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
L'effectif total La part des employés en CDI La part de salariés formésLe nombre moyen d'heures de formation par salarié forméLe turnover du personnel Le nombre de mobilités internes La part des salariés recevant un entretien annuel de performance et développement Le ratio du salaire de base et de la rémunération des femmes par rapport aux hommes Le taux de formation	Les mesures mises en œuvre pour assurer le développement des compétences des salariésLes mesures mises en œuvre pour l'attractivité et la rétention des talents Les engagements de la société Covivio en faveur de la diversité et de l'égalité salariale Les mesures mises en œuvre pour assurer le développement des compétences des salariés.
Informations environnementales	
Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
Le taux de verdissement du patrimoine (Bureaux France Core, Bureaux Italie, Résidentiel Allemagne, Hôtels Europe) L'intensité énergie (kWh/m²/an et kWh/m²/an) du parc immobilier L'intensité carbone (kgCO ₂ /m²/an) du parc immobilier (scope 1, scope 2 (market-based) et scope 3 (émissions issues des consommations d'énergie des parties privatives des bureaux multilocataires, des bureaux France monolocataires, des hôtels et du résidentiel en Allemagne) L'intensité eau (m³/m²/an) du parc Le pourcentage de sites bénéficiant d'une collecte sélective La quantité de déchets La part des sites suivis pour risques sanitaires et environnementauxLe taux de diagnostics de performance énergétique réalisés (Bureaux France Core, Bureaux Italie, Résidentiel Allemagne, Hôtels) L'intensité énergie (kWh/m²/an et kWh/m²/an) du parc immobilier	Le pilotage des risques sanitaires et environnementaux et la conformité réglementaire Les mesures prises pour dépasser les standards de construction et lutter contre l'obsolescence des actifs Les résultats des mesures de certification des actifs Les mesures prises pour améliorer la performance environnementale du portefeuille et réduire les coûts d'exploitationLa trajectoire carbone développée pour les activités de la société Covivio, en ligne avec des objectifs 1,5 et 2 °C et validée par l'initiative Science Based Targets Les mesures prises pour dépasser les standards de construction et lutter contre l'obsolescence des actifs.
Informations sociétales	
Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)	Informations qualitatives (actions ou résultats)
L'accessibilité des transports en communLe taux d'accessibilité des immeubles de bureaux aux personnes à mobilité réduite (PMR) Le nombre de fournisseurs ayant signé la nouvelle version de la charte achats responsables et répondu au questionnaire RSE Le taux de couverture de la politique achats responsables (sur les dépenses stratégiques) Le nombre de sollicitations des déontologues Le taux d'accessibilité des immeubles de bureaux aux personnes à mobilité réduite (PMR).	Les mesures pour garantir la durabilité de la chaîne d'approvisionnement Les relations et la coopération avec les parties prenantes, notamment les clientsLes mesures prises pour la protection des données personnelles et immobilières Les partenariats mis en œuvre pour l'intégration de la société Covivio dans la ville durable Les mesures prises pour favoriser l'accessibilité des bâtiments Les relations et la coopération avec les parties prenantes, notamment les clients.

3.8.2 Vérification du tiers indépendant – Green Bond

Rapport de l'un des commissaires aux comptes sur le respect des critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi des actifs sélectionnés pour les obligations responsables « Green Bonds » et le « Placement Privé Green », et sur l'allocation des fonds levés dans le cadre de ces obligations et de ce placement

Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'attention de M. Christophe Kullmann, Directeur Général,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Covivio, nous vous présentons notre rapport sur la conformité des actifs sélectionnés avec les critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi définis dans les critères d'utilisation « Use of Proceeds »⁽¹⁾ des obligations responsables « Green Bonds » et du « Placement Privé Green » en vigueur au 31 décembre 2021.

Responsabilité de la société

Il appartient au directeur général de la société d'établir les Critères de qualification et de suivi et de s'assurer de leur application.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires et le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer la conformité avec les règles déontologiques et les textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'exprimer une conclusion d'assurance raisonnable sur le fait que les actifs sélectionnés pour les obligations responsables « Green Bonds » et le « Placement Privé Green » en vigueur au 31 décembre 2021 satisfont, dans tous leurs aspects significatifs, aux Critères de qualification et de suivi (Rapport d'assurance raisonnable) ;
- d'attester de l'allocation des fonds levés dans le cadre des obligations responsables « Green Bonds » et du « Placement Privé Green » (Attestation) aux actifs sélectionnés et de la concordance avec la comptabilité du montant des fonds alloués à ces actifs.

Il ne nous appartient pas d'évaluer l'alignement du cadre des obligations responsables « Green Bonds » et du « Placement Privé Green » de Covivio sur les « Green Bond Principles » de l'ICMA (*International Capital Market Association*).

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme ISAE 3000 (*International Standard on Assurance Engagements*) ainsi qu'à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de développement durable, placés sous la responsabilité de M. Eric Duvaud, associé.

1. Rapport d'assurance raisonnable sur le respect des critères environnementaux et sociaux de qualification et de suivi

Nature et étendue des travaux

Pour nous permettre d'exprimer notre conclusion, nous avons conduit les travaux suivants entre octobre 2021 et mars 2022 :

- Nous avons mené des entretiens au siège social de la société pour prendre connaissance des modalités de qualification et de suivi, et vérifier le respect des Critères de qualification et de suivi avec les pièces justificatives, accessibles au siège de la société et relatives aux actifs suivis dans le cadre des émissions des exercices précédents (Fontenay le Flavia, Vélizy Hélios, Vélizy Europe, Paris Passy Steel, Toulouse Riverside, Montrouge Flow, Montpellier Orange, Saint-Ouen So Pop, Paris Gobelins, Orly Askia, Lyon Silex 2, Paris Jean Goujon, Châtillon IRO et Milan The Sign).
- Nous avons mené des entretiens au siège social de la société pour prendre connaissance des modalités de qualification et de suivi, et vérifier le respect des Critères de qualification et de suivi avec les pièces justificatives, accessibles au siège de la société et relatives aux actifs suivis dans le cadre de l'émission du « Placement Privé Green » de janvier 2021 (Orly Belaia et Milan Symbiosis D).
- Nous avons mené des entretiens auprès des gestionnaires et locataires de trois actifs qualifiés (Metz Le Divo, Levallois Thaïs et Bordeaux Quai 8.2 E) afin de vérifier localement le respect des Critères de qualification et de suivi, en particulier pour la phase d'exploitation.

Informations ou explications sur les Critères de qualification et de suivi

- Les Critères de qualification et de suivi portent uniquement sur les aspects environnementaux et sociaux des actifs éligibles, à l'exclusion de leurs aspects économiques. Ces Critères constituent les critères minimums que doivent satisfaire les actifs éligibles pour être qualifiés « Green Bonds ». Ils concernent la phase de construction et d'exploitation ainsi que le suivi des actifs. La société publie également la justification ou la confirmation du respect de chaque critère pour les actifs sélectionnés dans le chapitre 3.3 "Bâtiment Durable" du Document d'Enregistrement Universel de la société Covivio.
- Pour la phase d'exploitation, une partie des critères n'est applicable et vérifiable qu'après une ou plusieurs années d'exploitation. Pour les actifs encore en chantier ou livrés récemment (Montrouge Flow, Montpellier Orange, Saint-Ouen So Pop, Paris Gobelins, Milan The

(1) Communiqué « Roadshow Green Bond 2016 » de mai 2016 disponible en anglais sur les critères de qualification (« Selected criteria ») et de suivi (« Reporting ») pour les obligations responsables « Green Bonds » disponible à l'adresse <https://www.covivio.eu/app/uploads/2019/01/6-Covivio-Green-Bond-mai-2016-Prospectus.pdf>
Communiqué « Green Bond Framework » de septembre 2019 disponible en anglais sur les critères de qualification (« Eligible Green Projects ») et de suivi (« Reporting ») pour les obligations responsables « Green Bonds » disponible à l'adresse <https://www.covivio.eu/app/uploads/2019/04/Covivio-Green-Bond-Framework-2019.pdf>
Le « Green Bond Framework » du « Placement Privé Green » est celui des « Green Bonds » de septembre 2019, disponible à l'adresse <https://www.covivio.eu/app/uploads/2019/04/Covivio-Green-Bond-Framework-2019.pdf>

Sign (B-C), Lyon Silex², Paris Jean Goujon et Milan Symbiosis D), la date prévisionnelle de satisfaction de ces critères est précisée dans le tableau détaillé par actif du chapitre 3.3.

Conclusion

A notre avis, les actifs sélectionnés pour les obligations responsables « Green Bonds » et le « Placement Privé Green » en vigueur au 31 décembre 2021 satisfont, dans tous leurs aspects significatifs, aux Critères de qualification et de suivi.

2. Attestation sur l'allocation des fonds

Il nous appartient également dans le cadre de nos travaux de nous prononcer sur l'allocation des fonds aux actifs sélectionnés et sur la concordance du montant des fonds alloués à ces actifs dans le cadre de l'émission des obligations responsables « Green Bonds » et du « Placement Privé Green », avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité.

En revanche, il ne nous appartient pas de nous prononcer sur l'utilisation des fonds alloués aux actifs éligibles postérieurement à leur allocation.

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes, nous avons effectué, avec le cabinet Mazars, un audit des comptes consolidés de la société Covivio pour l'exercice clos le 31 décembre 2021. 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 au titre de l'allocation des fonds, qui ne constitue ni un audit ni un examen limité, a été effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Nos travaux ont consisté à :

- prendre connaissance des procédures mises en place par la société Covivio pour déterminer les informations figurant au chapitre 2.3 du Document d'Enregistrement Universel de celle-ci ;
- vérifier que la somme des fonds alloués aux actifs sélectionnés correspond à la somme des montants de l'émission de « Green Bonds » de M€ 500 de mai 2016 et de l'émission de « Green Bonds » de M€ 500 de septembre 2019. L'actif Issy-les-Moulineaux Edo sélectionné depuis 2016 dans le cadre du dispositif « Green Bonds » a été cédé au cours de l'exercice 2021. En conséquence, les fonds alloués initialement à cet actif ont été réalloués à deux nouveaux actifs éligibles, Paris Gobelins et Orly Askia ;
- vérifier la concordance des informations figurant en introduction du chapitre 3.3 "Bâtiment Durable" du Document d'Enregistrement Universel de la société Covivio pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 avec les données issues des comptes consolidés de celle-ci du même exercice.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur l'allocation des fonds aux actifs sélectionnés ou sur la concordance du montant des fonds alloués à ces actifs éligibles dans le cadre de l'émission des obligations responsables « Green Bonds » et du « Placement Privé Green » avec la comptabilité et les données sous-tendant la comptabilité.

Paris-La Défense, le 11 mars 2022

L'un des Commissaires aux comptes

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

Associée

Eric Duvaud

Associé Développement durable

Annexe

Covivio exprime sa Raison d'Être

Depuis plus de 20 ans, Covivio contribue à façonner les grandes villes européennes, en concevant pour ses clients des bureaux, des hôtels et des logements. En adoptant en 2018 sa nouvelle identité, Covivio a affirmé son ambition de se rapprocher encore davantage de ses utilisateurs finaux et créer pour eux des espaces vivants pour travailler, voyager, habiter. Aujourd'hui, le Conseil d'Administration et les équipes de Covivio ont décidé d'aller plus loin et d'exprimer comment nous entendons apporter, en associant l'ensemble de nos parties prenantes, notre contribution aux principaux enjeux sociaux, environnementaux et économiques. Nous avons ainsi défini notre Raison d'Être...

Construire du bien-être et des liens durables

En offrant dans chacun de nos immeubles un haut niveau de bien-être, Covivio enrichit les relations entre les personnes et contribue ainsi à l'épanouissement de chacun, l'efficacité des organisations et la durabilité des modes de développement. Notre Raison d'Être met l'humain au cœur de la ville, inscrit nos activités dans la durée et constitue la colonne vertébrale de notre développement. Elle nous incite à prendre des engagements concrets et ambitieux auprès de l'ensemble de nos parties prenantes.

Pour nos clients, nous mettons à disposition des lieux et des services qui facilitent et enrichissent les échanges et assurent bien être et confort : qualité des emplacements, proximité des transports publics, qualité de l'air, confort acoustique et thermique, lumière naturelle, espaces verts, mixité et flexibilité des usages, concepts hôteliers « comme à la maison », autant d'atouts pour accompagner les utilisateurs de nos espaces dans leurs moments de vie, les connecter entre eux, accroître leurs opportunités de relations et d'échanges, et leur permettre de révéler tout leur potentiel.

À nos actionnaires et nos partenaires financiers, nous assurons la solidité long terme de notre modèle d'affaires, qui articule les métiers d'investisseur, de développeur, de gestionnaire et de créateur de services, tout au long d'une chaîne de création de valeur. Ils peuvent compter sur notre exigence en matière de transparence et de reporting.

Avec nos fournisseurs et conseils, nous établissons des relations de qualité, durables et équilibrées, fondées sur la confiance et le respect des engagements. Travailler avec nous implique de partager notre Raison d'Être et de contribuer à l'atteinte de nos ambitions.

Pour nos équipes, le bien-être au travail et la richesse des liens professionnels sont le socle de notre marque employeur. Soucieux du développement des talents, et en complément de nos actions en faveur de l'égalité professionnelle femmes-hommes, du maintien en emploi des seniors et de la qualité de vie au travail, nous coconstruisons avec nos collaborateurs leurs parcours professionnels et le développement de leurs compétences.

Aux côtés des collectivités, nous contribuons à l'attractivité des territoires. Nous favorisons l'émergence de pratiques et d'innovations écoresponsables en matière de qualité de vie urbaine, d'ouverture des immeubles sur la ville, de développement de la biodiversité, de gestion des déchets... Nous contribuons ainsi aux enjeux de la ville de demain, moins économe, connectée et soucieuse du bien-être social, de la qualité environnementale, plaçant l'humain au centre de son écosystème.

Pour les générations futures et notre planète, parce que le bien-être et la qualité des relations sont indissociables de la préservation de notre environnement, nous inscrivons notre empreinte immobilière et servicielle dans le cadre des objectifs de développement durable (ODD) des Nations Unies, via des engagements ambitieux, précis et publics. Parce que le bien-être individuel et collectif ne peut se développer durablement que dans une société où cohabitent harmonieusement l'ensemble des corps sociaux, nous nous mobilisons pour contribuer à réduire les inégalités facteurs de déséquilibres et de fragilités.

Pour ce faire, nous prenons les engagements suivants

Pour améliorer notre impact sur l'environnement

- Dès 2020, tous nos nouveaux projets de développement disposeront d'espaces verts (terrasses, patios, roof tops, agriculture urbaine...).
- En 2025, 100% de notre patrimoine sera « vert » (certification ou labellisation sur le bâti ou l'exploitation).
- À l'horizon 2030, nous visons une réduction de 34% de nos émissions de carbone par rapport à 2010.

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

- Dès 2020, tous nos nouveaux projets viseront une labellisation en matière de bien-être.
- Toute demande clients sera traitée sous 24h, la satisfaction sera régulièrement mesurée et valorisée dans la rémunération de nos équipes.
- En 2025, 95% de notre patrimoine sera situé à moins de 10 minutes à pied des transports en commun.
- La même année, tous nos développements Bureaux bénéficieront d'un haut niveau de connectivité.
- Et tous nos immeubles multilocataires de bureaux offriront une large gamme de services accessibles via une application mobile.
- Tous les deux ans, une mesure du bien-être de nos équipes sera réalisée. Nous leur communiquerons les résultats et investirons avec elles dans les points d'amélioration exprimés.

Pour renforcer nos engagements sociétaux

- En 2020, Covivio créera une Fondation qui fédérera l'ensemble de nos actions en faveur de l'égalité des chances et la préservation de l'environnement.
- Afin que nos équipes contribuent à démultiplier nos engagements, les collaborateurs de Covivio pourront consacrer chaque année une journée solidaire pour accompagner un projet sociétal identifié par la Fondation.

En 2020, afin de suivre ces engagements associés à notre Raison d'Être, les challenger et les renouveler, Covivio créera un **Comité des Parties Prenantes**, qui rassemblera clients, fournisseurs et partenaires, représentants des équipes, actionnaires, collectivités, urbanistes, sociologues... Chaque année, ce Comité rendra publiques les conclusions de ses travaux sur le suivi de nos objectifs liés à la Raison d'Être, et ses propositions de nouveaux engagements.



So Pop Paris
© Covivio / DR

4

Renseignements financiers

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2021	255	4.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	326
4.1.1 État de situation financière	255	4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2021	331
4.1.2 État du résultat net	257	4.4.1 Bilan	331
4.1.3 État du résultat global	258	4.4.2 Compte de Résultat	333
4.1.4 État de variations des capitaux propres	259	4.5 Annexes aux comptes individuels	334
4.1.5 Tableau des flux de trésorerie	260	4.5.1 Événements significatifs de l'exercice	334
4.2 Annexe aux comptes consolidés	261	4.5.2 Principes, règles et méthodes comptables	336
4.2.1 Principes généraux	261	4.5.3 Explications des postes du bilan	339
4.2.2 Gestion des risques financiers	262	4.5.4 Notes sur le compte de résultat	351
4.2.3 Périmètre de consolidation	266	4.5.5 Engagements hors bilan	356
4.2.4 Événements significatifs de la période	279	4.5.6 Renseignements divers	358
4.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière	281	4.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	370
4.2.6 Notes sur l'état du résultat net	303	4.7 Extrait de l'état de la situation financière pour l'exercice clos le 31 décembre 2021	375
4.2.7 Autres éléments d'information	309		
4.2.8 Informations sectorielles	320		
4.2.9 Événements postérieurs à la clôture	325		

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2021 255

4.1.1	État de situation financière	255
4.1.2	État du résultat net	257
4.1.3	État du résultat global	258
4.1.4	État de variations des capitaux propres	259
4.1.5	Tableau des flux de trésorerie	260

4.2 Annexe aux comptes consolidés 261

4.2.1	Principes généraux	261
4.2.1.1	Référentiel comptable	261
4.2.1.2	Estimations et jugements	262
4.2.1.3	Prise en compte des effets des changements climatiques	262
4.2.1.4	IFRS 7 – Table de correspondance	262
4.2.2	Gestion des risques financiers	262
4.2.2.1	Risque de commercialisation des immeubles en développement	262
4.2.2.2	Risque de liquidité	262
4.2.2.3	Risque de taux	263
4.2.2.4	Risque de contreparties financières	263
4.2.2.5	Risque de contreparties locatives	264
4.2.2.6	Risque lié aux variations de valeur du patrimoine	264
4.2.2.7	Risque de taux de change	264
4.2.2.8	Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations	265
4.2.2.9	Environnement fiscal	265
4.2.3	Périmètre de consolidation	266
4.2.3.1	Principes comptables relatifs au périmètre de consolidation	266
4.2.3.2	Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation	267
4.2.3.3	Liste des sociétés consolidées	267
4.2.3.4	Évaluation du contrôle	278
4.2.4	Événements significatifs de la période	279
4.2.4.1	Principaux impacts de la crise de la Covid-19	279
4.2.4.2	Bureaux France	279

4.2.4.3	Bureaux Italie	279
4.2.4.4	Hôtels en Europe	280
4.2.4.5	Résidentiel Allemagne	280
4.2.4.6	Autres (y compris Résidentiel France)	280
4.2.5	Notes relatives à l'état de situation financière	281
4.2.5.1	Patrimoine	281
4.2.5.2	Actifs financiers	287
4.2.5.3	Participations dans les entreprises associées et coentreprises	288
4.2.5.4	Impôts différés à la clôture	290
4.2.5.5	Prêts à court terme	291
4.2.5.6	Stocks et en-cours	291
4.2.5.7	Créances clients	292
4.2.5.8	Autres créances	293
4.2.5.9	Trésorerie et équivalents de trésorerie	293
4.2.5.10	Capitaux propres	293
4.2.5.11	État des dettes	294
4.2.5.12	Provisions pour risques et charges	301
4.2.5.13	Autres dettes Court terme	302
4.2.5.14	Comptabilisation des actifs et passifs financiers	302
4.2.6	Notes sur l'état du résultat net	303
4.2.6.1	Principes comptables	303
4.2.6.2	Résultat d'exploitation	303
4.2.6.3	Résultat des cessions d'actifs	306
4.2.6.4	Variation de Juste Valeur des Immeubles	306
4.2.6.5	Résultat des cessions de titres	306
4.2.6.6	Résultat des variations de périmètre	306
4.2.6.7	Coût de l'endettement financier net	306
4.2.6.8	Résultat financier	307
4.2.6.9	Impôts exigibles et impôts différés	307
4.2.7	Autres éléments d'information	309
4.2.7.1	Rémunérations et avantages consentis au personnel	309
4.2.7.2	Résultat par action et résultat dilué par action	311
4.2.7.3	Engagements hors bilan	312
4.2.7.4	Transactions entre parties liées	318
4.2.7.5	Rémunération des dirigeants de Covivio	318
4.2.7.6	Honoraires des Commissaires aux comptes	319
4.2.7.7	Exemptions d'audit pour les filiales Bureaux Allemagne	319
4.2.8	Informations sectorielles	320
4.2.8.1	Principes comptables relatifs aux secteurs opérationnels – IFRS 8	320
4.2.8.2	Immobilisations incorporelles	320
4.2.8.3	Immobilisations corporelles	321
4.2.8.4	Immeubles de placement/immeubles destinés à être cédés	321
4.2.8.5	Immobilisations financières	322
4.2.8.6	Contribution aux capitaux propres	322
4.2.8.7	Passifs financiers	323
4.2.8.8	Instruments dérivés	323
4.2.9	Événements postérieurs à la clôture	325

4.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 326

4.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2021

4.1.1 État de situation financière

Actif

(En milliers d'euros)	Note 4.2.5.	31/12/2021	31/12/2020
Actifs incorporels	1.2		
Écarts d'acquisition		117 205	135 092
Autres immobilisations incorporelles		14 705	25 114
Actifs corporels	1.2		
Immeubles d'exploitation		1 326 616	1 347 995
Autres immobilisations corporelles		42 983	45 605
Immobilisations en cours		23 076	48 389
Immeubles de placement	1.3	23 157 221	22 625 439
Actifs financiers non courants	2.2	137 789	282 270
Participations dans les entreprises mises en équivalence	3.2	340 131	360 819
Impôts Différés Actifs	4	106 404	103 698
Instruments dérivés long terme	11.5	46 223	73 874
Total actifs non courants		25 312 354	25 048 295
Actifs destinés à la vente	1.3	901 736	335 388
Prêts et créances	5	34 344	13 519
Stocks et en-cours	6.2	211 974	249 334
Instruments dérivés court terme	11.5	18 256	25 504
Créances clients	7	372 474	264 740
Créances fiscales		32 328	20 902
Autres créances	8	287 346	171 200
Charges constatées d'avance		3 618	4 718
Trésorerie et équivalent de trésorerie	9	1 062 993	1 246 147
Total actifs courants		2 925 070	2 331 454
TOTAL ACTIF		28 237 423	27 379 749

Passif

(En milliers d'euros)	Note 4.2.5.	31/12/2021	31/12/2020
Capital		283 946	283 633
Primes		4 119 793	4 140 277
Actions propres		- 21 304	- 19 651
Réserves consolidées		3 887 779	3 818 175
Résultat		923 596	359 767
Total capitaux propres groupe	10	9 193 810	8 582 202
Participations ne donnant pas le contrôle		4 428 828	3 985 956
Total capitaux propres		13 622 638	12 568 157
Emprunts long terme	11.2	10 057 558	10 459 091
Passifs locatifs Long Terme	11.6	295 564	281 627
Instruments dérivés long terme	11.5	146 247	360 214
Impôts Différés Passifs	4	1 221 636	1 077 198
Engagements de retraite et autres	12.2	53 337	57 466
Autres dettes long terme		30 314	23 291
Total passifs non courants		11 804 656	12 258 887
Passifs destinés à être cédés		274 603	0
Dettes fournisseurs		149 299	127 197
Dettes fournisseurs d'immobilisations		78 302	90 774
Emprunts court terme	11.2	1 775 597	1 837 014
Passifs locatifs Court Terme	11.6	10 659	15 994
Instruments dérivés court terme	11.5	54 526	68 795
Dépôts de garantie		3 917	2 755
Avances et acomptes reçus		237 815	208 972
Provisions court terme	12.2	15 479	34 988
Impôts courants		33 416	32 643
Autres dettes court terme	13	119 254	111 272
Produits constatés d'avance		57 263	22 302
Total passifs courants		2 810 130	2 552 705
TOTAL PASSIF		28 237 423	27 379 749

4.1.2 État du résultat net

(En milliers d'euros)	Note 4.2.	31/12/2021	31/12/2020
Loyers	6.2.1	866 307	866 836
Charges locatives non récupérées	6.2.2	- 41 059	- 36 489
Charges sur Immeubles	6.2.2	- 31 943	- 29 389
Charges nettes des créances irrécouvrables	6.2.2	- 14 020	- 24 882
Loyers nets		779 285	776 076
EBITDA des hôtels en gestion & Flex Office	6.2.3	30 087	13 649
Résultat des autres activités	6.2.3	28 841	26 436
Revenus de gestion et d'administration		14 072	15 691
Frais liés à l'activité		- 5 442	- 6 678
Frais de structure		- 122 861	- 125 522
Coût de fonctionnement net	6.2.4	- 114 231	- 116 509
Amortissements des biens d'exploitation	6.2.5	- 75 171	- 67 324
Variation nette des provisions et autres	6.2.5	16 995	4 388
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		665 806	636 716
Résultat net des immeubles en stock		- 1 985	- 3 422
Résultat des cessions d'actifs	6.3	4 646	- 1 219
Résultat des ajustements de valeurs	6.4	835 280	128 189
Résultat de cession de titres	6.5	- 840	12 145
Résultat des variations de périmètre	6.6	- 23 273	- 16 096
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		1 479 634	756 314
Coût de l'endettement financier net	6.7	- 166 965	- 172 373
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	5.11.6	- 14 795	- 14 030
Ajustement de valeur des instruments dérivés	6.8	142 614	- 115 491
Actualisation et résultat de change	6.8	- 708	- 89
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	6.8	- 4 105	- 1 170
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	5.3.2	27 370	189
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS		1 463 045	453 351
Impôts différés	6.9.2	- 137 668	- 25 786
Impôts sur les sociétés	6.9.2	- 31 350	- 35 311
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE		1 294 027	392 255
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle		- 370 430	- 32 488
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE		923 596	359 767
Résultat Net Groupe par action en euros	7.2	9,79	3,94
Résultat Net Groupe dilué par action en euros	7.2	9,73	3,82

4.1.3 État du résultat global

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	1 294 027	392 255
Écarts de conversion	549	- 13 141
Part efficace des profits et pertes sur instruments de couverture	6 866	- 3 309
Autres éléments du Résultat Global recyclables en résultat	7 415	- 16 450
Écarts actuariels sur avantages du personnel	1 307	- 313
Variation de valeur des actifs d'exploitation	0	5 261
Autres éléments du Résultat Global non recyclables en résultat	1 307	4 948
Autres éléments du Résultat Global	8 722	- 11 502
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE	1 302 749	380 753
dont part attribuable aux propriétaires de la société mère	927 973	359 907
dont part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	374 776	20 846

4.1.4 État de variations des capitaux propres

(En milliers d'euros)	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Gains & pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Total Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
Situation au 31 décembre 2019	261 660	3 882 299	- 15 255	4 180 980	- 12 038	8 297 646	4 060 698	12 358 343
Distribution de dividendes		- 61 151		- 356 366		- 417 517	- 83 114	- 500 631
Augmentation de capital	21 556	321 702				343 258	- 16 941	326 317
Affectation à la réserve légale	417	- 2 573		2 156		0		0
Autres			- 4 396	- 5 209		- 9 605	- 4 261	- 13 866
Résultat Global Total de la période				359 767	140	359 907	20 846	380 753
<i>Dont écarts actuariels sur provision retraite</i>					- 181	- 181	- 132	- 313
<i>Dont écarts de conversion</i>					- 3 248	- 3 248	- 9 893	- 13 141
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>					- 1 692	- 1 692	- 1 617	- 3 309
<i>Dont variation de valeur des actifs d'exploitation mis en placement</i>					5 261	5 261		5 261
<i>Dont résultat net</i>				359 767		359 767	32 488	392 255
Variation de périmètre et taux				131		131	8 728	8 859
Paiements fondés en actions				8 382		8 382		8 382
Situation au 31 décembre 2020	283 633	4 140 277	- 19 651	4 189 841	- 11 898	8 582 202	3 985 956	12 568 157
Distribution de dividendes		- 20 139		- 319 431		- 339 570	- 112 097	- 451 667
Augmentation de capital	313	- 313				0		0
Affectation à la réserve légale		-41		41		0		0
Autres		9	- 1 653	- 6 301		- 7 945	209	- 7 736
Résultat Global Total de la période				923 596	4 377	927 973	374 776	1 302 749
<i>Dont écarts actuariels sur provision retraite</i>					813	813	494	1 307
<i>Dont écarts de conversion</i>					62	62	487	549
<i>Dont partie efficace des profits et pertes sur instruments de couverture</i>					3 502	3 502	3 364	6 866
<i>Dont résultat net</i>				923 596		923 596	370 431	1 294 027
Variation de périmètre et taux				22 990		22 990	179 984	202 974
Paiements fondés en actions				8 160		8 160		8 160
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2021	283 946	4 119 793	- 21 304	4 818 896	- 7 521	9 193 810	4 428 828	13 622 638

4.1.5 Tableau des flux de trésorerie

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net consolidé (y compris intérêts non contrôlant)		1 294 027	392 255
Dotations nettes aux amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif circulant)	4.2.6.2.5	92 217	95 905
Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur	4.2.5.11.5 & 4.2.6.4	- 977 894	- 12 695
Charges et produits calculés liés aux stock-options et assimilés		8 327	6 632
Autres produits et charges calculés		- 1 400	- 14 428
Plus et moins-values de cession		- 12 132	- 9 535
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		- 27 370	- 189
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		375 775	457 945
Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs	4.2.6.7 & 4.2.6.8	168 833	171 866
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.2.6.9.2	169 018	43 378
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		713 627	673 189
Impôt versé		- 58 370	- 39 164
Variation du BFR lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)	4.2.5.7.2	33 400	- 133 333
Flux net de trésorerie généré par l'activité		688 657	500 692
Incidence des variations de périmètre	4.2.6.6	- 73 990	- 726 956
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.2.5.1.2	- 697 511	- 631 327
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	4.2.5.1.2	762 166	689 667
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		- 3 724	- 336
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières (titres non consolidés)		2 650	92
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		33 316	12 770
Variation des prêts et avances consentis		4 906	- 875
Autres flux liés aux opérations d'investissement		- 151	- 193
Flux net de trésorerie des opérations d'investissement		27 662	- 657 157
Incidence des variations de périmètre		- 4 638	- 5 688
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital :			
Versées par les actionnaires de la société mère		0	0
Versées par les intérêts non contrôlant	4.1.4	208 889	- 16 941
Rachats et reventes d'actions propres		- 8 523	- 9 878
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	4.1.4	- 339 570	- 74 065
Dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle de sociétés consolidées	4.1.4	- 112 097	- 83 114
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	4.2.5.11.2	1 259 318	2 025 443
Remboursements d'emprunts (y compris contrats de location financement)	4.2.5.11.2	- 1 651 274	- 1 499 998
Intérêts financiers nets versés (y compris contrats de location financement)		- 182 324	- 167 279
Autres flux sur opérations de financement		- 57 766	- 60 107
Flux net de trésorerie des opérations de financement		- 887 985	108 374
Impact de la variation des taux de change		- 14	- 657
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE		- 171 681	- 48 749
Trésorerie d'ouverture		1 232 472	1 281 221
Trésorerie de clôture		1 060 791	1 232 472
VARIATION DE TRÉSORERIE		- 171 681	- 48 749

4.2 Annexe aux comptes consolidés

4.2.1 Principes généraux

4.2.1.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés au 31 décembre 2021 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 22 février 2022.

Principes et méthodes comptables retenus

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2021 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2020 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2021 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2021 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- amendements à IFRS 4 « Contrats d'assurance – exemption provisoire d'application d'IFRS 9 », adoptés par l'Union européenne le 15 décembre 2020. Le différé d'application est prolongé jusqu'aux exercices ouverts avant le 1^{er} janvier 2023 ;
- amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 « En lien avec la réforme des taux interbancaires de référence (« taux benchmark ») – phase 2 », adoptés par l'Union européenne le 13 janvier 2021. Ces amendements précisent le traitement comptable à appliquer lors du remplacement d'un ancien taux d'intérêt de référence par un nouvel indice de référence dans un contrat donné, ainsi que l'impact de ce changement sur les relations de couverture concernées par la réforme.

Les principaux indices utilisés par le groupe et concernés par la réforme sont l'Euribor et le Libor GBP (respectivement remplacés par l'Euribor hybride et le SONIA GBP). Au 31 décembre 2021, les instruments financiers qui étaient précédemment indexés sur le Libor GBP ont été modifiés et sont désormais indexés sur le SONIA GBP + un *spread* de 0,1193%. Il s'agit de la dette financière variable (400 M€), des instruments dérivés (montants notionnels de 580 M€) et des *Cross Currency Swaps* (montants notionnels de 250 M€) mis en place dans le cadre de l'acquisition d'un portefeuille d'actifs au Royaume-Uni. Les autres conditions de ces instruments financiers restent inchangées et les modifications effectuées sont considérées comme « économiquement équivalentes ». Ces modifications sont sans impact sur les comptes consolidés.

- amendements à IFRS 16 « Allègements de loyers liés à la Covid-19 au-delà du 30 juin 2021 », adoptés par l'Union européenne le 30 août 2021. Cet amendement offre aux preneurs, et seulement à eux, la faculté de s'exempter d'évaluer si un allègement de loyer lié à la Covid-19 est une modification de contrat. Cette exemption pratique conduit le locataire à comptabiliser les allègements de loyers liés à la Covid-19 comme s'il ne s'agissait pas de modifications de contrat, et à reconnaître l'impact de l'allègement de loyers dans le résultat de la période.

Nouvelles normes adoptées par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1^{er} janvier 2021, mais non anticipée par le groupe :

- amendements IAS 37 « Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire », adoptés le 28 juin 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2022 selon l'IASB. Ces amendements viennent uniformiser les pratiques en matière d'identification et d'évaluation des provisions pour contrats déficitaires, en particulier s'agissant des pertes à terminaison constatées sur les contrats conclus avec des clients en application d'IFRS 15 ;
- amendements IAS 16 « Immobilisations corporelles – Produits générés avant l'utilisation prévue », adoptés le 28 juin 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2022 selon l'IASB ;
- amendements IFRS 3 « Mise à jour de la référence au Cadre conceptuel », adoptés le 28 juin 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2022 selon l'IASB ;
- améliorations annuelles (cycle 2018-2020) « Processus annuel d'amélioration des normes cycle 2018-2020 », adoptés le 28 juin 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2022 selon l'IASB
- IFRS 17 et amendements « Contrats d'assurance », adoptés le 19 novembre 2021 ; La date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2023 selon l'IASB. La norme IFRS 17 pose les principes pour la reconnaissance, l'évaluation, la présentation et les informations à fournir concernant les contrats d'assurance dans le champ d'application de la norme.

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1^{er} janvier 2021, mais non anticipée par le groupe :

- amendements à IFRS 10 et IAS 28 « Ventes ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise », publiés le 11 septembre 2014 ;
 - amendements IAS 8 « Définition des estimations comptables », publiés le 12 février 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2023 selon l'IASB. Ces amendements visent à faciliter la distinction entre les méthodes comptables et les estimations comptables ;
 - amendements IAS 12 « Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction », publiés le 7 mai 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2023 selon l'IASB. Cet amendement précise la manière dont les entités doivent comptabiliser les impôts différés sur des transactions telles que les contrats de location et les obligations de démantèlement ;
 - amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Practice Statement 2 – Disclosure of Accounting Policies », publiés le 12 février 2021 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2023 selon l'IASB. Ces amendements ont pour objectif d'aider les entreprises à identifier les informations utiles à fournir aux utilisateurs des états financiers sur les méthodes comptables.
- Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB non autorisés aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021, sans impact sur les comptes :
- amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants », publiés le 23 janvier 2020 et le 15 juillet 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1^{er} janvier 2023 selon l'IASB.

Par ailleurs, en avril 2021, le Comité d'interprétation des normes IFRS a rendu définitive sa décision Attribution des avantages aux périodes de service (IAS 19) qui clarifie la période au cours de laquelle doit être comptabilisé l'engagement relatif à certains régimes de retraite à prestations définies. Lorsque le régime prévoit le versement d'une indemnité au salarié, s'il est présent à la date de son départ en retraite, dont le montant dépend de l'ancienneté et est plafonné à un certain nombre d'années de services, le Comité d'interprétation des normes IFRS a considéré que l'engagement devait être constitué uniquement sur les années de services précédant le départ en retraite au titre desquels le salarié génère un droit à l'avantage (IFRIC Update 05/21). L'approche alternative qui consiste à attribuer l'avantage à l'ensemble de la carrière du salarié (sans tenir compte du plafond de calcul de l'indemnité) n'a pas été jugée acceptable. L'impact du changement de méthode est non significatif à l'échelle du groupe. Compte tenu du caractère non significatif de l'impact à l'ouverture 2021, les comptes 2020 n'ont pas été retraités.

L'IASB a validé en avril 2021 la position du Comité d'interprétation des normes IFRS relative à la comptabilisation des coûts de configuration et de customisation d'un logiciel fourni par un fournisseur en mode SaaS (Software as a Service). Seules les prestations aboutissant à la création d'un code supplémentaire contrôlé peuvent être éligibles à la capitalisation en immobilisations incorporelles, les autres étant constatées en charges. Cette décision est sans incidence sur les comptes consolidés.

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 :

- les évaluations retenues pour les tests des pertes de valeur notamment de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des immobilisations incorporelles ;
- l'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement ;
- l'évaluation à la juste valeur des instruments financiers dérivés ;
- l'évaluation des provisions.

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 commercialisation des immeubles en développement

Le groupe réalise des développements immobiliers. À ce titre, il est exposé à différents risques notamment les risques liés aux coûts des travaux, au retard de livraison et à la commercialisation de l'actif. L'appréciation de ces risques peut être faite au regard du tableau des actifs en développement figurant dans le § 4.2.5.1.4.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe Covivio révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du groupe fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

4.2.1.3 Prise en compte des effets des changements climatiques

Covivio a annoncé en 2021 une nouvelle trajectoire carbone et a relevé ses ambitions pour atteindre 40% de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2030. Cet objectif, qui concerne l'ensemble des scopes 1,2 et 3, couvre l'intégralité des activités en Europe et la totalité du cycle de vie des actifs : matériaux, construction, restructuration et exploitation. De surcroît, Covivio vise le Net Zero Carbon dès 2030 sur ses scopes 1 et 2.

Covivio a poursuivi sa dynamique en matière de verdissement : la part de patrimoine bénéficiant d'une certification HQE, BREAM, LEED ou équivalent, en opération et/ou en construction, atteint 91%. Cette stratégie contribue activement à l'atteinte de la nouvelle trajectoire Carbone. Elle s'accompagne d'un engagement pour la construction bas-carbone à l'échelle européenne.

La prise en compte des effets liés aux changements climatiques n'a pas eu d'impact matériel sur les jugements exercés et les principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

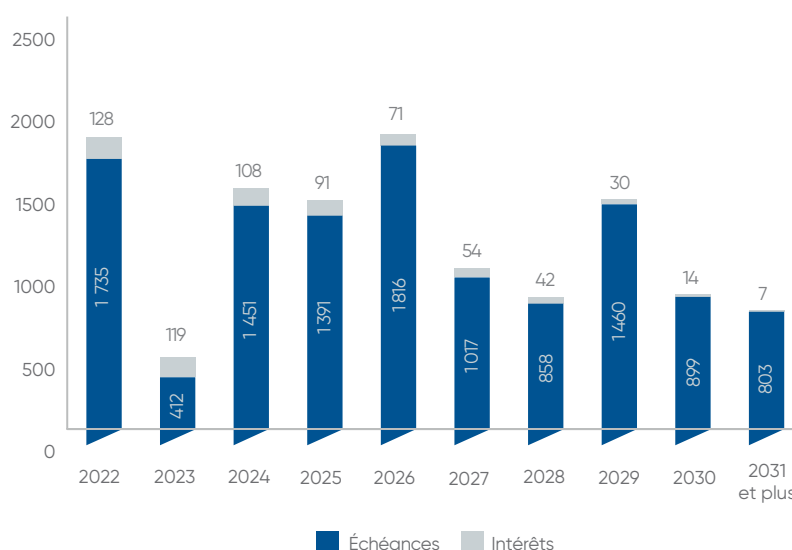
4.2.1.4 IFRS 7 – Table de correspondance

• Risque de liquidité	• § 4.2.2.2
• Sensibilité des frais financiers	• § 4.2.2.3
• Risque de crédit	• § 4.2.2.4
• Risque de marché	• § 4.2.2.6
• Risque de change	• § 4.2.2.7
• Sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement	• § 4.2.5.1.3
• Covenants	• § 4.2.5.11.7

4.2.2.2 Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de gestion de trésorerie et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées et non tirées. Au 31 décembre 2021, les disponibilités du groupe Covivio s'élèvent à 3 046 M€ et sont composées de 1 792 M€ de ligne de crédits confirmées, de 1 063 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 2021 :



Les échéances 2021 de l'histogramme ci-dessus comprennent 1 281,4 M€ de NEU Commercial Paper et 177 M€ de NEU MTN.

Le montant des intérêts qui seraient versés jusqu'à l'échéance de la dette, estimés sur la base de l'encours existant au 31 décembre 2021 et du taux moyen de la dette, s'élève à 664 M€.

Le détail des échéances de la dette est fourni en note 4.2.5.11.3 et une description des covenants bancaires et des clauses d'exigibilité anticipée prévues dans les conventions de crédit est présentée en note 4.2.5.11.7.

Au cours de l'année 2021, le groupe a levé des financements à long terme :

- Covivio a levé 100 M€ de placement privé dans le cadre de son programme EMTN (12 ans à coupon 0,875%) ainsi que 300 M€ de financements hypothécaires long terme (jusqu'à 10 ans) pour partie au refinancement de dettes pré-existantes (environ les 2/3) et pour le solde (1/3) afin de financer du développement bureau ;

Covivio a par ailleurs remboursé l'ORNANE à échéance 2021 (200M€) originellement levée sur son périmètre italien ;

- Covivio Hotels a levé (outre l'augmentation de capital de 250 M€ en juin 2021) pour 599 M€ d'obligations long terme (échéance juillet 2029 à coupon 1%) affectée au remboursement ou à l'annulation de la majeure partie des 675 M€ de lignes remboursées en 2021 (60% étant des financements hypothécaires) qui étaient à maturité résiduelle courte : notamment les 250 M€ de financements corporate MT levés en 2020 pour financer ses acquisitions italiennes, tchèques et hongroises et les 187 M€ de l'ancienne obligation sécurisée levée en 2012 ;

- En Allemagne, Covivio Immobilien SE a levé, sécurisé ou renégocié pour 236 M€ de nouveaux financements hypothécaires et à long terme (10 ans), dont 164 M€ venant au refinancement de dettes existantes à leviers et maturités faibles ; en même temps que repris certaines dettes de maturité moyen terme (94 M€ à 5 ans en moyenne) dans le cadre d'acquisition en société de nouveaux portefeuilles.

4.2.2.3 Risque de taux

L'exposition du groupe au risque de variation des taux d'intérêts de marché est liée à l'endettement financier à taux variable et à long terme.

La dette bancaire est, dans la mesure du possible largement couverte par des instruments financiers (cf. 4.2.5.11.5). Après prise en compte des swaps de taux d'intérêt, environ 84% de la dette du groupe est couverte au 31 décembre 2021 et l'essentiel du reliquat est couvert par des caps d'intérêts induisant une sensibilité à la variation des taux présentée ci-dessous :

(En milliers d'euros)	Taux + 100 bps au 31/12/2021	Taux + 50 bps au 31/12/2021	Taux - 50 bps au 31/12/2021
Coût de l'endettement financier net part du groupe 2022	- 20 499	- 9 755	8 908

4.2.2.4 Risque de contreparties financières

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient le groupe Covivio avec ses partenaires financiers, la société est exposée au risque de contrepartie. Si l'une des parties partenaires n'est pas en mesure d'honorer ses engagements, le résultat du groupe pourrait subir des impacts négatifs.

Ce risque concerne notamment les instruments de couverture souscrits par le groupe et pour lesquels une défaillance de la contrepartie pourrait entraîner la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

Le risque de contrepartie est limité par le fait que le groupe Covivio est structurellement emprunteur. Il se limite donc essentiellement aux placements effectués par le groupe et aux contreparties du groupe dans les transactions de produits dérivés. La société suit de manière continue son exposition au risque de contreparties financières. La politique de la société est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang, tout en diversifiant ses partenaires financiers et ses sources de financement.

Le risque de contrepartie en matière de couverture est appréhendé dans la valorisation des IFT et s'élève à 0,9 M€ au 31 décembre 2021.

4.2.2.5 Risque de contreparties locatives

Les revenus des loyers du groupe Covivio sont sujets à un certain degré de concentration, dans la mesure où les 10 premiers locataires (Orange, Telecom Italia, Suez, AccorHotels, IHG, B&B...), génèrent environ 30% des revenus annuels de loyers.

Le groupe Covivio n'est pas exposé de manière significative au risque d'insolvabilité, étant donné que les locataires sont sélectionnés sur la base de leurs qualités de signature et sur les perspectives économiques offertes dans leurs branches de marché. Les performances opérationnelles et financières des principaux locataires sont suivies de manière régulière. Par ailleurs, lors de la signature des baux, les locataires remettent au groupe des garanties financières.

Suite à la pandémie de la Covid 19, les fermetures des hôtels et la dégradation des performances opérationnelles des hôtels restés en activité ont pu occasionner une absence de loyers ou des retards de paiement. Covivio, partenaire long terme de ses principaux locataires, a poursuivi sa politique de mise en place de solutions leur permettant de traverser la crise.

Ainsi, compte tenu de la solidité financière de nos locataires, le montant des dépréciations des créances clients est resté stable à 48,8 M€ par rapport au 31 décembre 2020.

4.2.2.6 Risque lié aux variations de valeur du patrimoine

Les variations de juste valeur des investissements immobiliers sont comptabilisées dans l'état du résultat net. Des changements dans les valeurs des immeubles peuvent en conséquence avoir un impact significatif sur le résultat opérationnel du groupe.

En outre, une partie des résultats opérationnels de la société est générée par le plan de vente dont le résultat est également dépendant des valeurs des biens immobiliers et du volume de transactions potentielles.

Les loyers et les prix des biens immobiliers sont cycliques par nature, la durée des cycles étant variable mais généralement de long terme. Les différents marchés nationaux ont des cycles différents, qui varient les uns par rapport aux autres, en fonction d'environnements économiques et commerciaux spécifiques. De même, au sein de chaque marché national, les prix suivent le cycle de différentes manières et avec des degrés d'intensité différents, en fonction de la localisation et de la catégorie des biens.

Environnement réglementaire à Berlin :

Le 23 février 2020, une loi prévoyant un plafonnement des loyers à Berlin était entrée en vigueur (Mietendeckel).

Cette loi consistait en un gel des loyers à Berlin pendant 5 ans et la mise en place d'un plafonnement en fonction des critères de localisation, d'âge des immeubles et de la qualité des appartements. Cette nouvelle réglementation a été invalidée par la Cour fédérale allemande en avril 2021. L'annulation de cette loi a eu un effet positif sur la valeur d'expertise des actifs situés à Berlin (réajustement des loyers à la valeur de marché) et un impact de + 7 M€ sur les revenus locatifs de l'exercice.

Au cours d'un référendum (septembre 2021) sur la nationalisation des appartements dont les propriétaires détiennent plus de 3 000 logements, 57,6% des électeurs ont voté pour l'expropriation. Il

revient maintenant au Sénat de Berlin (aujourd'hui majoritairement défavorable à l'expropriation) de décider de soumettre au vote un projet de loi (le résultat du référendum n'est pas contraignant). La coalition a décidé d'établir une commission d'experts pour vérifier d'ici un an si un décret serait légalement et pratiquement applicable. Ce sujet n'a pas d'impact sur les expertises.

Les facteurs macroéconomiques ayant le plus d'influence sur la valeur des biens immobiliers et déterminant les différentes tendances cycliques, sont les suivants :

- les taux d'intérêts ;
- la liquidité sur le marché et la disponibilité d'autres investissements profitables alternatifs ;
- la croissance économique ;
- les perspectives d'évolution des revenus.

De faibles taux d'intérêts, une forte liquidité sur le marché et un manque d'investissements profitables alternatifs entraînent généralement une hausse de valeur des biens immobiliers.

La croissance économique entraîne généralement la hausse de la demande pour les espaces loués et favorise la hausse des niveaux de loyers, particulièrement dans les Bureaux. Ces deux conséquences induisent une hausse des prix des actifs immobiliers. Néanmoins, à moyen terme, une croissance économique conduit généralement à une hausse de l'inflation puis une hausse des taux d'intérêts.

La politique d'investissement du groupe Covivio a pour but de minimiser l'impact des différentes étapes du cycle, en choisissant des investissements :

- comportant des baux de longue durée et des locataires de qualité, permettant d'atténuer l'impact des baisses de loyers de marché et le déclin des prix de l'immobilier qui s'en suit ;
- situés dans les principales agglomérations ;
- avec de faibles taux de vacance afin d'éviter le risque d'avoir à relouer les espaces vacants dans un environnement où la demande peut être limitée.

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le groupe Covivio au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

Malgré les incertitudes liées au contexte économique de crise, cette exposition est limitée dans la mesure où les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

La sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à la variation des taux de capitalisation est analysée dans le paragraphe 4.2.5.1.3.

4.2.2.7 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

	31/12/2021 (en M€)	Baisse de 5% du taux de change GBP/EUR (en M€)	Baisse de 10% du taux de change GBP/EUR (en M€)
Patrimoine	663	- 33,6	-69,8
Dette	400	21,8	43,7
Cross currency swap	250	13,6	27,3
IMPACT CAPITAUX PROPRES		1,8	1,2

(-) correspond à une perte ; (+) correspond à un gain

4.2.2.8 Risque lié aux variations de valeur des actions et obligations

Le groupe est exposé aux risques pour deux catégories d'actions (cf. § 4.2.5.2.2).

Ce risque porte principalement sur les titres des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence qui sont valorisés selon leur valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée sur la base d'expertises indépendantes pour les actifs immobiliers et les instruments financiers.

Par ailleurs, Covivio a émis un emprunt obligataire convertible (ORNANE) valorisé à chaque clôture en distinguant une dette financière au coût amorti et un composant dérivé évalué à la juste valeur en résultat. La juste valeur correspond au cours de clôture de l'obligation exposant le groupe aux variations de valeurs de l'obligation. L'ORNANE Italie à échéance 2021 a été remboursée en février 2021 (cf. Note 4.2.5.11.4).

4.2.2.9 Environnement fiscal

4.2.2.9.1 Évolution par pays

- L'environnement français a connu une évolution en ce qui concerne le taux de l'impôt sur les sociétés réduit à 26,5% à compter du 1^{er} janvier 2021 (contre 28% au 1^{er} janvier 2020). Le taux est de 25% à compter du 1^{er} janvier 2022.
- Le groupe n'observe pas d'évolution majeure de l'environnement fiscal en Italie.
- S'agissant de l'Allemagne, une réforme, effective à compter du 1^{er} juillet 2021, modifie les règles d'exigibilité des droits d'enregistrement (« real estate transfer tax », « RETT ») en cas d'acquisition de titres de sociétés. Cette réforme tend, principalement, (i) à modifier le taux de détention à partir duquel la RETT devient exigible, qui passe de 95% à 90% et (ii) à fixer à dix ans la durée minimum durant laquelle le porteur minoritaire des titres restants à 10% doit détenir ses titres.

4.2.2.10.2 Risques fiscaux

En raison de la complexité et du formalisme qui caractérisent l'environnement fiscal dans lequel les activités du groupe Covivio s'exercent, le groupe se trouve exposé à des risques fiscaux. Après avis de nos conseils, si un traitement fiscal présente un risque de redressement, une provision est alors constituée. La liste des principales procédures en cours est la suivante :

- Contrôle fiscal Covivio ;

Covivio SA a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2017/2018/2019 qui a abouti à une proposition de rectification (i) en matière de taxe sur les salaires à hauteur de 40 K€, qui a été acceptée et (ii) en matière d'impôt sur les sociétés, qui est contestée. Sur la base des arguments de nos conseils, ce litige n'est pas provisionné au 31 décembre 2021.

- Contrôles fiscaux Résidentiel Allemagne ;

Covivio Immobilien et certaines de ses filiales « résidentiel » font l'objet de contrôles fiscaux sur les années 2014 à 2019.

- L'administration fiscale a émis des propositions de rectifications en matière (i) d'impôt sur les sociétés à hauteur d'environ 10,9 M€ en principal, plus 2,6 M€ d'intérêts de retard et (ii) de droits d'enregistrement (« RETT ») à hauteur de 5,8 M€. Ces rectifications sont contestées. Elles ont, toutefois, été payées et ne sont donc plus provisionnées au 31 décembre 2021 ;

- Contrôles fiscaux de Beni Stabili fusionnée dans Covivio.

- Litige Comit Fund – Beni Stabili :

Pour rappel, le 17 avril 2012, suite à la décision de justice, l'Administration Fiscale Italienne a remboursé la créance portée par Beni Stabili relative au litige Comit Fund (principal : 58,2 M€ et intérêts : 2,3 M€). En avril 2012, l'Administration a fait appel devant la cour de cassation de cette décision. La Cour de Cassation a confirmé la position de l'administration le 18 décembre 2015.

Le litige avec l'administration fiscale est soldé du fait du paiement d'une somme de 55 M€. La provision comptabilisée en 2015 à hauteur de 56,2 M€ a été reprise au 31 décembre 2016.

Comit Fund et Beni Stabili n'avaient pas conclu d'accord commun entérinant définitivement le fait que paritairement ils supportaient chacun le coût de ce redressement. Une procédure arbitrale au civil engagée par Comit Fund est venue confirmer la prise en charge du litige par chacune des parties à hauteur de 50%, conformément aux paiements qui avaient été effectués. Comit Fund a interjeté appel, en janvier 2019, de la décision arbitrale venue mettre un terme au litige. En mars 2020, la Cour d'appel a confirmé la décision, Comit Fund conteste ce jugement et s'est pourvu devant la Cour suprême. Sur la base d'analyse de nos conseils, aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2021.

4.2.2.10.3 Fiscalité Latente

Une partie significative des sociétés immobilières du groupe ont opté pour le régime SIIC en France. L'impact de la fiscalité latente est donc essentiellement présent en Résidentiel Allemagne, en Bureaux Allemagne et en Bureaux Italie. Il est également lié aux investissements réalisés en Hôtels en Europe (Allemagne, Espagne, Belgique, Irlande, Pays-Bas, Portugal, Royaume-Uni, Pologne, Hongrie, République Tchèque). S'agissant de l'Espagne, toutes les sociétés espagnoles ont opté pour le régime d'exonération SOCIMI. Toutefois, il existe une fiscalité latente liée aux actifs détenus par les sociétés antérieurement à leur option pour le régime SOCIMI.

L'impôt différé est principalement dû à la prise en compte de la juste valeur du patrimoine (taux Allemagne : 15,825% ; taux France : 25,83%, taux Italie : 20%). À noter que les activités de gestion hôtelière sont imposées en Allemagne à un taux de 30,18% à 32,28% et que des impôts différés passifs de cette activité ont aussi été reconnus à ce taux.

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 influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

Le groupe Covivio doit réévaluer s'il contrôle l'entité émettrice lorsque les faits et circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments du contrôle énumérés ci-dessus ont changé.

Une entité structurée est une entité conçue de telle manière que les droits de vote ou droits similaires ne constituent pas le facteur déterminant pour établir le contrôle de l'entité ; c'est notamment le cas lorsque les droits de vote concernent uniquement des tâches administratives et que les activités pertinentes sont dirigées au moyen d'accords contractuels.

Si le groupe ne détient pas la majorité des droits de vote dans une entité émettrice afin de déterminer le pouvoir exercé sur une entité, il analyse s'il dispose des droits suffisants pour lui conférer la capacité de diriger unilatéralement les activités pertinentes de l'entité émettrice. Le groupe prend en considération tous les faits et circonstances lorsqu'il évalue si les droits de vote qu'il détient dans l'entité émettrice sont suffisants pour lui conférer le pouvoir, y compris les suivants :

- le nombre de droits de vote que le groupe détient par rapport au nombre de droits détenus respectivement par les autres détenteurs de droits de vote et à leur dispersion ;
- les droits de vote potentiels détenus par le groupe, les autres détenteurs de droits de vote ou d'autres parties ;
- les droits découlant d'autres accords contractuels ;
- les autres faits et circonstances, le cas échéant, qui indiquent que le groupe a, ou n'a pas, la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes au moment où les décisions doivent être prises, y compris les tendances du vote lors des précédentes Assemblées des actionnaires.

Les filiales et entités structurées sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Entreprises associées – IAS 28

Une entreprise associée est une entité dans laquelle le groupe a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle d'une entité émettrice, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques.

Les résultats et les actifs et passifs des entreprises associées sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Partenariats (ou contrôle conjoint) – IFRS 11

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une entreprise, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Coentreprises

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Les résultats et les actifs et passifs des coentreprises sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Activités conjointes

Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à celle-ci. Ces parties sont appelées coparticipants.

Le coparticipant doit comptabiliser les éléments suivants relativement à ses intérêts dans l'activité conjointe :

- ses actifs, y compris sa quote-part des actifs détenus conjointement, le cas échéant ;
- ses passifs, y compris sa quote-part des passifs assumés conjointement, le cas échéant ;
- les produits qu'il a tirés de la vente de sa quote-part de la production générée par l'activité conjointe ;
- sa quote-part des produits tirés de la vente de la production générée par l'activité conjointe ;
- les charges qu'il a engagées, y compris sa quote-part des charges engagées conjointement, le cas échéant.

Le coparticipant comptabilise les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans une activité conjointe en conformité avec les normes IFRS qui s'appliquent à ces actifs, passifs, produits et charges.

Aucune société du groupe n'est considérée comme activité conjointe.

4.2.3.2 Variation de taux de détention et/ou changement de méthode de consolidation

Partage de l'immeuble Alexanderplatz avec Covéa et Generali Vie – Impact taux de détention

Un partenariat a été signé en juin 2021 entre Covivio, Covéa et Generali Vie en vue de partager l'actif Alexanderplatz à Berlin. Covivio conserve 55% du capital et continue à intégrer globalement la société Covivio Alexanderplatz Sarl.

Réforme des droits d'enregistrement en Résidentiel Allemagne – Impact taux de détention

Suite à l'entrée en vigueur de la réforme des règles d'exigibilité des droits d'enregistrement (« RETT ») décrite au § 4.2.2.9.1, des rachats de participations minoritaires ont eu lieu entre sociétés du groupe ce qui a eu pour conséquence de modifier légèrement le taux de détention de certaines sociétés du secteur Résidentiel Allemagne.

4.2.3.3 Liste des sociétés consolidées

Les entrées et les sorties de périmètre sont présentées dans le tableau ci-dessous au début ou à la fin de chaque secteur d'activité.

93 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
Covivio	France	Société mère		
Hotel N2	France	IG	100,00	
Covivio Ravinelle	France	IG	100,00	100,00
SCI Fédérismo	France	IG	60,00	60,00
EURL Fédération	France	IG	100,00	100,00
SARL Foncière Margaux	France	IG	100,00	100,00
Covivio 2	France	IG	100,00	100,00
Covivio 4	France	IG	75,00	75,00
Euromarseille 1	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille 2	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille BI	France	MEE/CE	50,00	50,00
Euromarseille 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
Le Ponant 1986	France	IG	100,00	100,00
SCI Atlantis	France	IG	100,00	100,00
Iméfa 127	France	IG	100,00	100,00
SNC Latécoère	France	IG	50,10	50,10
SCI du 32 avenue P Grenier	France	IG	100,00	100,00
SCI du 40 rue JJ Rousseau	France	IG	100,00	100,00
SCI du 3 place A Chaussey	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 1 rue de Chateaudun	France	IG	100,00	100,00
SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge	France	IG	100,00	100,00
SCI du 125 avenue du Brancolar	France	IG	100,00	100,00
SARL du 106-110 rue des Troènes	France	IG	100,00	100,00
SCI du 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

93 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
SNC Télimob Sud Ouest	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Paca	France	IG	100,00	100,00
SNC Télimob Ouest	France	IG	100,00	100,00
SARL Télimob Paris	France	IG	100,00	100,00
Pompidou	France	IG	100,00	100,00
11 place de l'Europe	France	IG	50,09	50,09
OPCI Office CB21	France	IG	75,00	75,00
Lenovilla	France	MEE/CE	50,10	50,10
Lenopromo	France	IG	100,00	100,00
SCI Latécoère 2	France	IG	50,10	50,10
Meudon Saulnier	France	IG	100,00	100,00
Charenton	France	IG	100,00	100,00
Latepromo	France	IG	100,00	100,00
SNC Promomurs	France	IG	100,00	100,00
FDR Participation	France	IG	100,00	100,00
SCI Avenue de la Marne	France	IG	100,00	100,00
Omega B	France	IG	100,00	100,00
SCI Rueil B2	France	IG	100,00	100,00
SCI Factor E	France	MEE/EA	34,69	34,69
SCI Orianz	France	MEE/EA	34,69	34,69
Wellio	France	IG	100,00	100,00
Le Clos de Chanteloup	France	IG	100,00	100,00
Bordeaux Lac	France	IG	100,00	100,00
Sucy Parc	France	IG	100,00	100,00
Gambetta Le Raincy	France	IG	100,00	100,00
Orly promo	France	IG	100,00	100,00
Silex Promo	France	IG	100,00	100,00
21 Rue Jean Goujon	France	IG	100,00	100,00
Villouvette Saint-Germain	France	IG	100,00	100,00
La Mérina Fréjus	France	IG	100,00	100,00
Normandie Niemen Bobigny	France	IG	100,00	100,00
Le Printemps Sartrouville	France	IG	100,00	100,00
Gauguin St Ouen L'aumone	France	IG	100,00	100,00
Cité Numérique	France	IG	100,00	100,00
Danton Malakoff	France	IG	100,00	100,00
Meudon Bellevue	France	IG	100,00	100,00
N2 Batignolles	France	IG	50,00	50,00
Tours Coty	France	IG	100,00	100,00
Valence Victor Hugo	France	IG	100,00	100,00
Nantes Talensac	France	IG	100,00	100,00
Marignane Saint Pierre	France	IG	100,00	100,00
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

93 sociétés Secteur Bureaux France	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
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
Sully Chartres	France	Tupée		100,00
SNC Télimob Est	France	Tupée		100,00
Euromarseille BH	France	Tupée		50,00
SCI du 288 rue Duguesclin	France	Tupée		100,00
SCI du 2 rue de L'III	France	Tupée		100,00
SARL du 2 rue Saint Charles	France	Tupée		100,00

Le siège social de la société mère Covivio se situe 18, avenue François Mitterrand – 57000 METZ. Les autres filiales du secteur Bureaux France intégrées globalement ont leur siège social 8 et 30 avenue Kléber – 75116 Paris.

14 sociétés Secteur Bureaux Italie	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
Covivio 7 S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Central Società di Investimento per Azioni a capitale fisso Central Sicaf S.p.A.	Italie	IG	51,00	51,00
RGD Gestioni S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Real Estate Roma Olgiata S.r.L.	Italie	IG	75,00	75,00
Covivio Immobiliare 9 SINQ S.p.A.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Projects & Innovation	Italie	IG	100,00	100,00
Wellio Italy	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Imser Securitisation 2 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
RESolution Tech	Italie	MEE	30,00	30,00
Covivio Attività Immobiliari 2 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
Covivio Attività Immobiliari 3 S.r.L.	Italie	IG	100,00	100,00
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
Attività Commerciali Beinasco S.r.L.	Italie	Cédée		100,00
Investire SpA SGR	Italie	Cédée		17,90

Le siège social des sociétés du secteur Bureaux Italie se situe 10, Carlo Ottavio Cornaggia, 20123 Milan.

172 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
SCA Covivio Hotels (société mère) contrôlée à 100%	France	IG	43,78	43,46
SARL Loire	France	IG	43,78	43,46
Ruhl Cote D'Azur	France	IG	43,78	43,46
Foncière Otello	France	IG	43,78	43,46
Hôtel René Clair	France	IG	43,78	43,46
Ulysse Belgique	Belgique	IG	43,78	43,46
Ulysse Trefonds	Belgique	IG	43,78	43,46
Foncière No Bruxelles Grand Place	Belgique	IG	43,78	43,46
Foncière No Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	43,78	43,46
Foncière No Bruges Centre	Belgique	IG	43,78	43,46
Foncière Gand Centre	Belgique	IG	43,78	43,46
Foncière Gand Opéra	Belgique	IG	43,78	43,46
Foncière IB Bruxelles Grand-Place	Belgique	IG	43,78	43,46
Foncière IB Bruxelles Aéroport	Belgique	IG	43,78	43,46
Foncière IB Bruges Centre	Belgique	IG	43,78	43,46

172 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
Foncière Antwerp Centre	Belgique	IG	43,78	43,46
Foncière Bruxelles Expo Atomium	Belgique	IG	43,78	43,46
Murdelux	Luxembourg	IG	43,78	43,46
Portmurs	Portugal	IG	43,78	43,46
Sunparks Oostduinkerke	Belgique	IG	43,78	43,46
Foncière Vielsam	Belgique	IG	43,78	43,46
Sunparks Trefonds	Belgique	IG	43,78	43,46
Foncière Kempense Meren	Belgique	IG	43,78	43,46
Iris Holding France	France	MEE/EA	8,71	8,65
Foncière Iris SAS	France	MEE/EA	8,71	8,65
Sables d'Olonne SAS	France	MEE/EA	8,71	8,65
OPCI Iris Invest 2010	France	MEE/EA	8,71	8,65
Covivio Hotels Gestion Immobilière	France	IG	43,78	43,46
Tulipe Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Iris Tréfonds	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Foncière Louvain Centre	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Foncière Liège	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Foncière Bruxelles Aéroport	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Foncière Bruxelles Sud	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Foncière Bruge Station	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Narcisse Holding Belgique	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Foncière Bruxelles Tour Noire	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Foncière Louvain	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Foncière Malines	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Foncière Bruxelles Centre Gare	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Foncière Namur	Belgique	MEE/EA	8,71	8,65
Iris investor Holding GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,71	8,65
Iris General partner GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,71	4,35
Iris Berlin GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,71	8,65
Iris Bochum & Essen	Allemagne	MEE/EA	8,71	8,65
Iris Frankfurt GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,71	8,65
Iris Verwaltungs GmbH & co KG	Allemagne	MEE/EA	8,71	8,65
Iris Nurnberg GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,71	8,65
Iris Stuttgart GmbH	Allemagne	MEE/EA	8,71	8,65
B&B Invest Lux 1	Allemagne	IG	43,78	43,46
B&B Invest Lux 2	Allemagne	IG	43,78	43,46
B&B Invest Lux 3	Allemagne	IG	43,78	43,46
Campeli	France	MEE/EA	8,71	8,65
OPCI Camp Invest	France	MEE/EA	8,71	8,65
Dahlia	France	MEE/EA	8,76	8,69
Foncière B2 Hôtel Invest	France	IG	21,98	21,82
OPCI B2 Hôtel Invest	France	IG	21,98	21,82
Foncière B3 Hôtel Invest	France	IG	21,98	21,82
B&B Invest Lux 4	Allemagne	IG	43,78	43,46
NH Amsterdam Center Hotel HLD	Pays-Bas	IG	43,78	43,46
Hôtel Amsterdam Centre Propco	Pays-Bas	IG	43,78	43,46
Mo Lux 1	Luxembourg	IG	43,78	43,46
LHM Holding Lux SARL	Luxembourg	IG	43,78	43,46
LHM ProCo Lux SARL	Allemagne	IG	45,58	45,28
SCI Rosace	France	IG	43,78	43,46

172 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
Mo Drelinden, Niederrad, Düsseldorf	Allemagne	IG	41,16	40,85
Mo Berlin	Allemagne	IG	41,16	40,85
Mo First Five	Allemagne	IG	42,84	42,57
Ringer	Allemagne	IG	43,78	43,46
B&B Invest Lux 5	Allemagne	IG	40,72	40,42
SCI Hôtel Porte Dorée	France	IG	43,78	43,46
FDM M Lux	Luxembourg	IG	43,78	43,46
OPCO Rosace	France	IG	43,78	43,46
Exco Hôtel	Belgique	IG	43,78	43,46
Invest Hôtel	Belgique	IG	43,78	43,46
H Invest Lux	Luxembourg	IG	43,78	43,46
Hermitage Holdco	France	IG	43,78	43,46
Samoens SAS	France	IG	21,94	21,77
Foncière B4 Hôtel Invest	France	IG	21,98	21,82
B&B Invest Espagne SLU	Espagne	IG	43,78	43,46
Rock-Lux	Luxembourg	IG	43,78	43,46
Société Lilloise Investissement Immobilier Hôtelier SA	France	IG	43,78	43,46
Berlin I (propco Westin Grand Berlin)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Opco Grand Hôtel Berlin Betriebs (Westin berlin)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Berlin II (Propco Park Inn Alexanderplatz)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Opco Hôtel Stadt Berlin Betriebs (Park-Inn)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Berlin III (Propco Mercure Potsdam)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Opco Hôtel Potsdam Betriebs (Mercure Potsdam)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Dresden II (propco Ibis Hôtel Dresden)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Dresden III (propco Ibis Hôtel Dresden)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Dresden IV (propco Ibis Hôtel Dresden)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Opco BKL Hotelbetriebsgesellschaft (Dresden II à IV)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Dresden V (propco Pullman Newa Dresden)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Opco Hôtel Newa Dresden Betriebs (Pullman)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Leipzig I (propco Westin Leipzig)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Opco HotelgesellschaftGeberst, Betriebs (Westin Leipzig)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Leipzig II (propco Radisson Blu Leipzig)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Opco Hôtel Deutschland Leipzig Betriebs (Radisson Blu)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Erfurt I (propco Radisson Blu Erfurt)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Opco Hôtel Kosmos Erfurt (Radisson Blu)	Allemagne	IG	41,55	41,24
Airport Garden Hotel NV	Belgique	IG	43,78	43,46
Investment FDM Rocatiera	Espagne	IG	43,78	43,46
Bardiomar	Espagne	IG	43,78	43,46
Trade Center Hôtel	Espagne	IG	43,78	43,46
H Invest Lux 2	Luxembourg	IG	43,78	43,46
Constance	France	IG	43,78	43,46
Hôtel Amsterdam Noord FDM	Pays-Bas	IG	43,78	43,46
Hôtel Amersfoort FDM	Pays-Bas	IG	43,78	43,46
Constance Lux 1	Luxembourg	IG	43,78	43,46
Constance Lux 2	Luxembourg	IG	43,78	43,46
So Hospitality	France	IG	43,78	43,46
Nice-M	France	IG	43,78	43,46
Rock-Lux OPCO	Luxembourg	IG	43,78	43,46
Blythwood Square Hotel Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
George Hotel Investments Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46

172 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
Grand Central Hotel Company Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Lagonda Leeds Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Lagonda Palace Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Lagonda Russell Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Lagonda York Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Oxford Spires Hotel Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Oxford Thames Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Roxburghe Investments Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
The St David's Hotel Cardiff Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Wotton House Properties Holdco	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Blythswood Square Hotel Glasgow	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
George Hotel Investments	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Grand Central Hotel Company	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Lagonda Leeds PropCo	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Lagonda Palace PropCo	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Lagonda Russell PropCo	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Lagonda York PropCo	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Oxford Spires Ltd (Propco)	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Oxford Thames Hotel Ltd (Propco)	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Roxburghe Investments PropCo	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
The St David's Hotel Cardiff	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
Wotton House Properties	Royaume-Uni	IG	43,78	43,46
HEM Diesterlkade Amsterdam BV	Pays-Bas	IG	43,78	43,46
Dresden Dev	Luxembourg	IG	41,55	41,24
Delta Hotel Amersfoort	Pays-Bas	IG	43,78	43,46
Opci Oteli	France	MEE/EA	13,64	13,54
CBI Orient SAS	France	MEE/EA	13,64	13,54
CBI Express SAS	France	MEE/EA	13,64	13,54
Kombon	France	MEE/EA	14,59	14,49
Jouron	Belgique	MEE/EA	14,59	14,49
Foncière Gand Cathédrale	Belgique	MEE/EA	14,59	14,49
Foncière Bruxelles Sainte Catherine	Belgique	MEE/EA	14,59	14,49
Foncière IGK	Belgique	MEE/EA	14,59	14,49
Forsmint Investments	Pologne	IG	43,78	43,46
Cerstook Investments	Pologne	IG	43,78	43,46
Noxwood Investments	Pologne	IG	43,78	43,46
Redwen Investments	Pologne	IG	43,78	43,46
Sardobal Investments	Pologne	IG	43,78	43,46
Kilmainham Property Holding	Irlande	IG	43,78	43,46
Thommont Ltd	Irlande	IG	43,78	43,46
Honeypool	Irlande	IG	43,78	43,46
Ingrid Hotels	Italie	IG	43,78	43,46
Ingrid France Holding	France	IG	43,78	43,46
Verdun Propco	France	IG	43,78	43,46
SC CZECH AAD	République Tchèque	IG	43,78	43,46
New-York Palace Propco	Hongrie	IG	43,78	43,46
Hotel Plaza SAS	France	IG	43,78	43,46
Palazzo Naiadi Rome Propco	Italie	IG	43,78	43,46
Palazzo Gaddi Florence Propco	Italie	IG	43,78	43,46
Bellini Venice Propco	Italie	IG	43,78	43,46

172 sociétés Secteur Hôtels en Europe	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
Dei Dogi Venice Propco	Italie	IG	43,78	43,46
SLIH AD	France	IG	43,78	43,46
SLIH CP	France	IG	43,78	43,46
SLIH GHB	France	IG	43,78	43,46
SLIH HDB	France	IG	43,78	43,46
SLIH HG	France	IG	43,78	43,46
SLIH HIR	France	IG	43,78	43,46
Foncière Ulysse	France	Tupée		43,46
Foncière Manon	France	Tupée		43,46
B&B Invest Lux 6	Allemagne	Liquidée		40,42
Rosselini Holding	Luxembourg	Fusionnée		43,46
Anitah Holding	Italie	Fusionnée		43,46
Ingrid Holdco	Italie	Fusionnée		43,46

Le siège social de la société mère Covivio Hotels ainsi que de ses principales filiales françaises intégrées globalement se situe 30, avenue Kléber – 75116 Paris.

146 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
Covivio Immobilien SE (société mère) contrôlée à 100%	Allemagne	IG	61,70	61,70
Lowenberger Strasse 2 4 Wohnenquartier	Allemagne	IG	65,57	
TSC 2 Holding Sàrl	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Alpha	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Beta	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Gamma	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Delta	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Epsilon	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Zeta	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Eta	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Theta	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Lota	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Kappa	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Lambda	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin My	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Xi	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Omicron	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Rho	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Sigma	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Tau	Allemagne	IG	65,57	
TSC Berlin Ypsilon	Allemagne	IG	65,57	
Akragas Immobilien	Allemagne	IG	65,57	
AC Gustav-Müller-Strasse Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	
Areal Consult Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	
Areal Invest Grafestrasse	Allemagne	IG	61,70	
Areal Invest XI Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	
Areal Invest XIII Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	
Areal Invest XXIX Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	
Areal Invest XXXIII Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	
JFT Grundbesitz Nr. 28	Allemagne	IG	61,70	
Nox Capital Kulmer11 Grundbesitz	Allemagne	IG	61,70	
Nox Capital Nr. 15	Allemagne	IG	61,70	
Nox Capital Leinestraße 21 Grundbesitz	Allemagne	IG	61,70	

146 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
Nox Capital Kiehlufer39 Grundbesitz	Allemagne	IG	61,70	
Covivio Immobilien	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Lux Residential	Allemagne	IG	65,57	63,66
Covivio Valore 4	Allemagne	IG	65,57	63,74
Covivio Wohnen Verwaltungs	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundstücks	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Grundvermögen	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen Service	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Wohnen	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Gesellschaft für Wohnen Datteln	Allemagne	IG	65,57	64,00
Covivio Stadthaus	Allemagne	IG	65,57	64,00
Covivio Wohnbau	Allemagne	IG	65,57	67,83
Covivio Wohnungsgesellschaft GmbH Dümpten	Allemagne	IG	65,57	67,83
Covivio Berolinum 2	Allemagne	IG	65,57	63,66
Covivio Berolinum 3	Allemagne	IG	65,57	63,66
Covivio Berolinum 1	Allemagne	IG	65,57	63,66
Covivio Remscheid	Allemagne	IG	65,57	63,66
Covivio Valore 6	Allemagne	IG	65,57	63,74
Covivio Holding	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Berlin 67 GmbH	Allemagne	IG	65,57	64,00
Covivio Berlin 78 GmbH	Allemagne	IG	65,57	64,00
Covivio Berlin 79 GmbH	Allemagne	IG	65,57	64,00
Covivio Dresden GmbH	Allemagne	IG	65,57	63,66
Covivio Berlin I SARL	Allemagne	IG	65,57	63,66
Covivio Berlin V SARL	Allemagne	IG	65,57	63,85
Covivio Berlin C GmbH	Allemagne	IG	65,57	63,66
Covivio Dansk Holding Aps	Danemark	IG	61,70	61,70
Covivio Dansk L Aps	Allemagne	IG	65,57	63,66
Covivio Berlin Prime	Allemagne	IG	65,57	65,53
Berlin Prime Commercial	Allemagne	IG	65,57	63,66
Acopio	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Hambourg Holding ApS	Danemark	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 1 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 2 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 3 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hambourg 4 ApS	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Arian	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Bennet	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Marien-Carré	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin IV ApS	Danemark	IG	61,70	61,70
Covivio Lux	Luxembourg	IG	100,00	100,00
Covivio Berolina Verwaltungs GmbH	Allemagne	IG	65,57	63,66
Residenz Berolina GmbH & Co KG	Allemagne	IG	67,33	65,51
Covivio Quadrigua IV GmbH	Allemagne	IG	65,57	63,66
Real Property Versicherungsmakler	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Quadrigua 15	Allemagne	IG	69,05	65,51
Covivio Quadrigua 45	Allemagne	IG	69,05	65,51
Covivio Quadrigua 36	Allemagne	IG	69,05	65,51
Covivio Quadrigua 46	Allemagne	IG	69,05	65,51
Covivio Quadrigua 40	Allemagne	IG	69,05	65,51

146 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
Covivio Quadrigua 47	Allemagne	IG	69,05	65,51
Covivio Quadrigua 48	Allemagne	IG	69,05	65,51
Covivio Fischerinsel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berolina Fischeninsel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Berlin Home	Allemagne	IG	65,57	65,57
Amber Properties Sarl	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Gettmore	Luxembourg	IG	65,57	65,53
Saturn Properties Sarl	Allemagne	IG	65,57	65,53
Venus Properties Sarl	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Vinetree	Luxembourg	IG	65,57	65,53
Acopio Facility	Allemagne	IG	65,53	65,53
Covivio Development	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Rehbergen	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Handlesliegenschaften	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Alexandrinenstrasse	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Spree Wohnen 1	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Spree Wohnen 6	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Spree Wohnen 7	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Spree Wohnen 8	Allemagne	IG	65,57	65,53
Nordens Immobilien III	Allemagne	IG	65,57	65,53
Montana-Portfolio	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Cantianstrasse 18 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Konstanzer Str.54/Zahringerstr.28, 28a Grundbesitz.	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Mariend. Damm28/Markgrafenstr.17 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Markstrasse 3 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Schnellerstrasse 44 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Schönwalder Str.69 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Schulstrasse 16/17.Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Sophie-Charlotten Strasse31,32 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Zelterstrasse 3 Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Zinshäuser Alpha	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Zinshäuser Gamma	Allemagne	IG	65,57	65,53
Second Ragland	Allemagne	IG	65,57	65,53
Seed Portfolio 2	Allemagne	IG	65,57	65,53
Erz 1	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Berlin 9	Allemagne	IG	65,57	65,53
Erz 2	Allemagne	IG	65,57	65,53
Best Place Living	Allemagne	IG	31,47	31,47
Covivio Berlin 8	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Selectimmo.de	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Prenzlauer Promenade 49 Besitzgesellschaft	Allemagne	IG	65,57	65,53
Meco Bau	Allemagne	IG	61,70	61,70
Covivio Blankenburger Str.	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Immobilien Financing	Allemagne	IG	65,57	65,53
Covivio Treskowallee 202 Entwicklungsgesel	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hathor Berlin	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Hansastrasse 253	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Rhenania 1	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Rhenania 2	Allemagne	IG	65,57	65,57
Covivio Prime Financing	Allemagne	IG	61,70	61,70

146 sociétés Secteur Résidentiel Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
Covivio Grundbesitz NRW	Allemagne	IG	65,57	67,49
Covivio Eiger 1	Allemagne	IG	65,57	67,49
Covivio Eiger II	Allemagne	IG	65,57	67,49
Covivio Southern Living Grundbesitz	Allemagne	IG	65,57	67,49
Covivio Grundbesitz NRW 2	Allemagne	IG	65,57	67,49
Buchstrasse 6 & Fehmarner Strasse 14	Allemagne	IG	65,57	67,49
Erkstrasse 20	Allemagne	IG	65,57	67,49
Martin Opitz Strasse 5	Allemagne	IG	65,57	67,49
Kurstrasse 23	Allemagne	IG	65,57	67,49
Pankstrasse 55 Verwaltungs	Allemagne	IG	65,57	67,49
Grospiusstrasse 4	Allemagne	IG	65,57	67,49
Grundbesitz Schillerstrasse 10	Allemagne	IG	65,57	67,49
Grundbesitz Firstrasse 22	Allemagne	IG	65,57	67,49
Covivio SE & CO KG 1	Allemagne	Fusionnée		61,70
Covivio SE & CO KG 2	Allemagne	Fusionnée		61,70
Covivio SE & CO KG 3	Allemagne	Fusionnée		61,70
Covivio SE & CO KG 4	Allemagne	Fusionnée		61,70
Covivio Immobilien Se & Co KG Residential	Allemagne	Fusionnée		61,70
Küchenwelt Berlin GmbH	Allemagne	Fusionnée		61,70
Covivio Zehnte GmbH	Allemagne	Fusionnée		100,00
Covivio Beteiligungs GmbH & Co KG	Allemagne	Fusionnée		100,00

Le siège social de la société mère Covivio Immobilien SE se situe Kleperstrasse 110-112, 45147 Essen.

22 sociétés Secteur Bureaux Allemagne	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
Covivio Office Holding	Allemagne	IG	100,00	100,00
Acopio Office Energie GmbH (Office Germany)	Allemagne	IG	100,00	
Covivio Alexanderplatz	Luxembourg	IG	55,00	100,00
Covivio Alexanderplatz	Allemagne	IG	100,00	100,00
Covivio Office Berlin	Allemagne	IG	100,00	99,81
Covivio Tino Schwierzina Strasse 32 Grundbeitz	Allemagne	IG	94,22	94,22
Covivio Gross-Berliner-Damm	Allemagne	IG	100,00	99,81
Covivio Office (ex-Godewind Immobilien)	Allemagne	IG	100,00	99,77
Covivio Office 1	Allemagne	IG	94,22	94,02
Covivio Beteiligungs	Allemagne	IG	94,22	94,02
Covivio Office 2	Allemagne	IG	94,22	94,02
Covivio Office 3	Allemagne	IG	94,22	94,02
Covivio Office 4	Allemagne	IG	94,22	94,02
Covivio Office 5	Allemagne	IG	94,22	94,02
Covivio Office 7	Allemagne	IG	94,22	94,02
Covivio Office 6	Allemagne	IG	89,90	89,69
Covivio Technical Services 1	Allemagne	IG	100,00	99,77
Covivio Technical Services 2	Allemagne	IG	94,22	94,02
Covivio Technical Services 3	Allemagne	IG	94,22	94,02
Covivio Technical Services 4	Allemagne	IG	94,22	94,02
Covivio Verwaltungs 4	Allemagne	IG	94,22	94,02
Covivio Construction	Allemagne	IG	100,00	99,77

Le siège social de la société mère Covivio Office Holding se situe Knesebeckstrasse 3, 10623 Berlin.

13 sociétés Secteur Autres (Résidentiel France, Parkings, Services)	Pays	Méthode de consolidation 2021	% d'intérêt 2021	% d'intérêt 2020
1 société Résidentiel France :				
Foncière Développement Logements (société mère) contrôlée à 100%	France	IG	100,00	100,00
Batisica	Luxembourg	Fusionnée		100,00
Dulud	France	Tupée		100,00
6 sociétés de Parkings :				
Republique (société mère) contrôlée à 100%	France	IG	100,00	100,00
Esplanade Belvédère II	France	IG	100,00	100,00
Comédie	France	IG	100,00	100,00
Gare	France	IG	50,80	50,80
Gespar	France	IG	50,00	50,00
Trinité	France	IG	100,00	100,00
6 sociétés de services :				
Covivio Hôtels Gestion	France	IG	100,00	100,00
Covivio Property SNC	France	IG	100,00	100,00
Covivio Développement	France	IG	100,00	100,00
Covivio SGP	France	IG	100,00	100,00
Covivio Proptech	France	IG	100,00	100,00
Covivio Proptech Germany	Allemagne	IG	100,00	100,00

IG : Intégration Globale

MEE-EA : Mise en Équivalence – entreprises associées

MEE-CE : Mise en Équivalence – co-entreprises

n. i : Non Intégrée

IP : Intégration Proportionnelle

Le siège social de la société mère Foncière Développement Logements se situe 8, avenue Kléber – 75116 Paris.

Le groupe est composé de 460 sociétés dont 412 sociétés en intégration globale et 48 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.

SCI 11 place de l'Europe (entité structurée consolidée)

La société SCI 11 place de l'Europe est détenue à 50,1% par Covivio au 31 décembre 2021 et est consolidée par intégration globale. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,9%) a été mis en place à compter de 2013 dans le cadre du projet Campus Eiffage à Vélizy.

SNC Latécoère et Latécoère 2 (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI Latécoère et Latécoère 2 sont détenues à 50,1% par Covivio au 31 décembre 2021 et sont consolidées par intégration globale. Le partenariat avec le groupe Crédit Agricole Assurances (49,9%) a été mis en place en 2012 et 2015 dans le cadre des projets Dassault Systèmes Campus et Extension Dassault à Vélizy. Covivio a signé un projet d'extension du campus Dassault Systèmes via la construction d'un nouveau bâtiment de 27 600 m² et la signature de nouveaux baux. Ces baux débiteront début 2023 à la livraison de l'extension.

SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI du 9 et du 15 rue des Cuirassiers sont détenues à 50,1% par Covivio au 31 décembre 2021 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)

Un partenariat a été signé le 29 octobre 2019 entre Covivio et Crédit Agricole Assurances en vue de partager le projet de développement Paris Saint Ouen So Pop, détenu par la société 6 rue Fructidor. Cette société, propriétaire d'un terrain situé à la frontière entre Paris et St Ouen, a vocation à construire un immeuble neuf à usage de bureaux (31 600 m² de surface de plancher de bureaux et services, 7 niveaux, 249 places de parking). Le permis de construire a été obtenu le 20 mai 2019 et la fin de construction est prévue pour le 1^{er} trimestre 2022.

La construction de l'immeuble est réalisée dans le cadre d'un CPI signé le 29 octobre 2019 entre la société Fructidor et Fructipromo.

La société 6 rue Fructidor est détenue à 50,1% par Covivio au 31 décembre 2021 et est consolidée par intégration globale.

SCI N2 Batignolles et SNC Batignolles Promo (entités structurées consolidées)

Les sociétés SCI N2 Batignolles et SNC Batignolles Promo sont détenues à 50% par Covivio au 31 décembre 2021 et sont consolidées par intégration globale.

Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (50%) a été mis en place en 2018 dans le cadre du projet de développement N2 Batignolles situé dans la ZAC de Clichy Batignolles à Paris 17^e. La livraison est prévue fin 2022.

La société SNC Batignolles Promo est détenue à 50% par Hines.

SAS Samoëns (entité structurée consolidée)

La société SAS Samoëns est détenue à 50,10% par Covivio Hotels au 31 décembre 2021 et est consolidée en intégration globale. Le partenariat avec les Assurances du Crédit Mutuel (49,9%) a été mis en place à compter du mois d'octobre 2016 dans le cadre du projet en développement d'un village vacances Club Med à Samoëns qui a été livré en 2017. L'actif Club Med Samoëns fait l'objet d'une promesse de vente au 31 décembre 2021.

Covivio Hotels, en sa qualité de Gérant de la société Samoëns, est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom et pour le compte de la société dans la limite de l'objet social.

Le partenariat répond aux critères de la coentreprise lorsque les parties qui exercent un contrôle conjoint, ont des droits sur l'actif net de l'opération en partenariat.

Covivio Alexanderplatz Sarl (entité structurée consolidée)

La société Covivio Alexanderplatz SARL est détenue à 55% par Covivio au 31 décembre 2021 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 fin 2025. 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.

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 2021 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 2021 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.

4.2.4 Événements significatifs de la période

Les événements significatifs de la période sont les suivants :

4.2.4.1 Principaux impacts de la crise de la Covid-19

Reprise de l'activité hôtelière à compter du 2^e semestre 2021

Le 1^{er} semestre ayant été encore marqué par de nombreuses mesures de confinement en Europe, la reprise de l'activité a été essentiellement constatée sur le second semestre avec des taux d'occupation en forte hausse mais demeurant en dessous de l'activité de l'exercice 2019. Cette reprise d'activité se traduit par les principaux éléments suivants :

- la hausse des revenus locatifs à loyer variable pour 10,7 M€ sur le portefeuille ACCOR et 12 M€ de loyers sur le portefeuille au Royaume-Uni ; pour rappel, au 31 décembre 2020, il n'avait pas été comptabilisé de loyers sur les actifs du Royaume-Uni du fait de l'activation de la clause de sous-performance majeure ;
- la hausse de 14 M€ de l'EBITDA des hôtels en gestion qui s'explique principalement par la reprise progressive de l'activité sur le second semestre.

En France et à l'étranger, Covivio Hotels a bénéficié d'aides gouvernementales et de mesures de chômage partiel mises en place en faveur du secteur de l'hôtellerie à hauteur de 16,8 M€.

Stabilité de valeur des actifs hôteliers

Les valeurs d'expertise des hôtels en bail sont globalement stables par rapport au 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2021, les tests de perte de valeur sur des hôtels exploités en Murs et Fonds ont conduit à déprécier les écarts d'acquisition sur 3 actifs en France pour un total de - 17,9 M€.

4.2.4.2 Bureaux France

Cessions (312 M€ – résultat de cessions net de frais : + 3 M€) et actifs sous promesse (621 M€)

En 2021, Covivio a notamment cédé les actifs Issy-les-Moulineaux EDO, Lezennes Hélios et Lyon Duguesclin, ainsi que Marseille Astrolabe (en partenariat). Les cessions ont dégagé un résultat de + 3 M€.

Au 31 décembre 2021, le montant des actifs sous promesse s'élève à 621 M€ (dont Carré Suffren et le Campus Eiffage pour 575 M€, détenus en partenariat à respectivement 60% et 50,1%). Conformément à la norme IFRS 5, tous les actifs et passifs de ces entités ont été classés en tant qu'actifs et passifs destinés à être cédés au 31 décembre 2021.

Conformément aux accords signés en 2017 dans le cadre du co-développement de l'opération Quai 8.2 à Bordeaux, Covivio et Icade ont procédé, le 18 janvier 2022, au débouclage de l'opération par échange croisé de titres des 2 sociétés détenant les actifs. Cette opération se traduit par l'acquisition de 100% de l'actif Factor E par Covivio.

Actifs en développement

Le programme de développement d'actifs est présenté en note 4.2.5.1.4.

L'exercice 2021 a été marqué par la livraison de quatre actifs en développement : Montrouge Flow, Montpellier Orange, Montpellier Bâtiment de service et Lyon Silex 2, ainsi que le démarrage de deux nouveaux projets Lyon Sévigné et Paris Anjou.

L'actif Paris Gobelins, exploité en propre au titre de l'activité Flex Office, a également été livré au cours de la période.

Refinancement et remboursement

En janvier, Covivio a émis un placement obligataire vert de 100 M€, à échéance 2033, offrant un coupon fixe de 0,875%.

4.2.4.3 Bureaux Italie

Cessions (269 M€ – résultat de cession net de frais : - 7 M€) et actifs sous promesse (69 M€)

Au cours de la période, des actifs ont été cédés pour un prix de vente total de 269 M€, générant un résultat de cession net de frais de - 1,5 M€.

Au 31 décembre 2021, le montant des actifs sous promesse s'élève à 69 M€.

En 2021, Covivio a également cédé les 17,90% qu'elle détenait dans la société Investire Spa SGR pour un montant égal à la valeur nette comptable des titres.

Signature du projet Symbiosis avec SNAM – activité de promotion

Covivio a signé avec SNAM, principale entreprise italienne de transport de gaz naturel, un contrat de construction vente d'un immeuble d'environ 19 000 m². Actuellement en construction, l'immeuble accueillera, à sa livraison début 2024, le siège social de cette entreprise. La construction de cet immeuble est qualifiée d'activité de promotion et une marge à l'avancement a été reconnue à ce titre dans les comptes au 31 décembre 2021.

Actifs en développement

Le programme de développement d'actifs est présenté en note 4.2.5.1.4.

L'exercice 2021 a été marqué par la livraison de trois actifs en développement : Milan Schievano Bâtiments B et C et Milan Symbiosis D.

Remboursement de l'ORNANE 2021 à l'échéance

En février 2021, Covivio a remboursé l'emprunt obligataire convertible (ORNANE 2021) à l'échéance pour un montant de 200 M€.

4.2.4.4 Hôtels en Europe

Cessions d'actifs (70 M€ – résultat de cessions net de frais : 0 M€) et actifs sous promesse (155 M€)

Au cours de la période, Covivio Hotels a cédé des actifs Jardiland, des actifs Courtepaille et un actif AccorInvest pour 70 M€.

Au 31 décembre 2021, les promesses de ventes s'élèvent à 155 M€.

Financement et remboursement

Au cours de l'exercice 2021, Covivio Hotels a procédé au remboursement de lignes de crédit mises en place en 2020 dans le cadre des acquisitions italiennes, tchèques et hongroises pour 250 M€.

La société a également procédé au remboursement de l'emprunt obligataire à échéance novembre 2021 pour 187 M€.

En juillet et octobre 2021, Covivio Hotels a émis un placement obligataire de 599 M€, à 8 ans, offrant un coupon fixe de 1%.

4.2.4.5 Résidentiel Allemagne

Forte hausse des valeurs des actifs Résidentiel Allemagne

Le secteur Résidentiel Allemagne enregistre une hausse des valeurs des actifs de 818,8 M€ situés essentiellement à Berlin.

Acquisitions (actifs : 248 M€)

Le groupe a acquis trois portefeuilles d'actifs situés à Berlin pour 248 M€.

Financement et remboursement

Covivio Immobilien SE a levé, sécurisé ou renégocié 236 M€ de financements sur une maturité de 10 ans.

4.2.4.6 Autres (y compris Résidentiel France)

Résiliation par anticipation du bail de location du parking Beaugrenelle

Le bail du parking Beaugrenelle a été résilié le 21 février 2021 par anticipation (sortie effective le 12 avril 2021).

Promesse de cession des activités de stationnement

Covivio a signé avec Indigo Group une promesse de cession des concessions et baux long-terme portant sur une dizaine de parcs de stationnement. La réalisation de cette opération a eu lieu en janvier 2022. Conformément à la norme IFRS 5, tous les actifs et passifs de ces entités ont été classés en tant qu'actifs et passifs destinés à être cédés au 31 décembre 2021.

4.2.5 Notes relatives à l'état de situation financière

4.2.5.1 Patrimoine

4.2.5.1.1 Principes comptables relatifs aux actifs incorporels et corporels

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles identifiables sont amorties linéairement sur leur durée d'utilité. Les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Elles comprennent principalement des droits d'entrées (droits d'occupation des parcs de stationnement) et des logiciels informatiques.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire, comme suit :

- logiciels sur une période de 1 à 3 ans ;
- droits d'occupation : 30 ans.

Immobilisations du domaine concédé – Activité de concession

Le groupe Covivio applique IFRIC 12 dans les comptes consolidés pour les parkings faisant l'objet d'accords de concession de services. L'analyse des contrats de concession du groupe conduit à classer les contrats en actif incorporel puisque la société est directement payée par les usagers pour l'ensemble des parkings exploités sans contribution de l'autorité publique. Ces actifs en concession sont valorisés au coût historique diminué du cumul d'amortissements et des éventuelles pertes de valeurs.

Le groupe ne détient plus de parking en pleine propriété et à ce titre il n'y a plus d'actif corporel « Parkings », à l'exception des droits d'utilisation liés à des contrats de location en application de la norme IFRS 16.

Regroupement d'entreprise (IFRS 3) et écarts d'acquisition

Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre événement constitue un regroupement d'entreprise au sens de la définition de la norme IFRS 3 qui stipule qu'une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir des biens ou des services à des clients, de produire des revenus de placement (tels que des dividendes ou des intérêts) ou de générer d'autres produits à partir d'activités ordinaires.

Dans ce cas, le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. L'écart d'acquisition est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis nette des impôts différés comptabilisés s'il y a lieu. Un écart d'acquisition négatif est porté en compte de résultat.

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise, le groupe considère notamment si un ensemble intégré d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble comporte au moins une entrée et un processus substantiel qui, ensemble, contribuent significativement à la capacité de générer des sorties.

Les compléments de prix éventuels sont évalués à la juste valeur à la date d'acquisition. Ils sont définitivement évalués dans les 12 mois suivant la date d'acquisition. La variation ultérieure de ces compléments de prix est comptabilisée en résultat de la période.

Après sa comptabilisation initiale, le goodwill fait l'objet d'un test de perte de valeur au minimum une fois par an. Le test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles et corporelles et des écarts d'acquisition associés avec la valorisation des hôtels en « Murs et Fonds » réalisée par les experts immobiliers.

Si le groupe conclut qu'il ne s'agit pas d'un regroupement d'entreprise, la transaction est comptabilisée comme une acquisition d'actifs et applique les normes appropriées aux actifs acquis.

Les coûts connexes à l'acquisition qualifiée de regroupement d'entreprise sont comptabilisés en charges conformément à IFRS 3 et figurent sur la ligne « résultat des variations de périmètre » dans le compte de résultat. Les coûts connexes à une acquisition non qualifiée de regroupement d'entreprise font partie intégrante des actifs acquis.

Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue de leur location dans le cadre de locations simples ou de la valorisation du capital à long terme (ou les deux).

Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine de la société. Les immeubles occupés ou exploités par les équipes du groupe Covivio – owner occupied buildings – sont comptabilisés en immobilisations corporelles (immeubles de bureaux occupés par les collaborateurs, espaces exploités en propre au titre de l'activité Flex Office, hôtels en gestion de l'activité Murs et Fonds).

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont enregistrées en résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Les missions d'évaluation sont réalisées conformément au Code de déontologie des SIIC, à la Charte de l'Expertise en Évaluation immobilière, aux recommandations du groupe de travail COB/CNCC présidé par M. Barthès de Ruyther, et au plan international conformément aux standards promus par l'International Valuation Standards Council (IVSC) ainsi que ceux du Red Book 2014 de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Le patrimoine immobilier détenu en direct par le groupe a été intégralement évalué au 31 décembre 2021 par des experts immobiliers indépendants dont BNP Real Estate, JLL, CBRE, Cushman, CFE, MKG, REAG, et HVS.

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

Les actifs sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors-droits.

- Pour les Bureaux France, Italie et Allemagne, la valorisation est principalement réalisée par application de deux méthodes :

- la méthode par le rendement (ou capitalisation des revenus) :

Cette approche consiste à capitaliser un revenu annuel, qui correspond généralement au loyer constaté pour les immeubles occupés avec éventuellement l'impact d'un potentiel de réversion et au loyer de marché pour les immeubles vacants en tenant compte des délais de relocation, des travaux éventuels de rénovation et autres frais.

- la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*).

Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'utilité d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque majoré d'une prime de risque associée à

l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

- Pour les Hôtels en Europe, la méthodologie diffère en fonction de la typologie des actifs :
 - la méthode de capitalisation des loyers pour les restaurants, les jardineries et les villages vacances Club Méditerranée ;
 - la méthode d'actualisation des flux futurs pour les hôtels (incluant les prévisions d'évolution du chiffre d'affaires déterminées par l'expert) et les villages vacances Sunparks.
- Pour le Résidentiel en Allemagne, la juste valeur déterminée correspond à :
 - une valeur bloc pour les actifs sur lesquels aucune stratégie de vente n'a été mise en place ou pour lesquels aucune commercialisation n'est intervenue ;
 - une valeur détail occupé pour les actifs pour lesquels *a minima* une promesse est intervenue avant la clôture des comptes.

La méthode d'évaluation qui a été utilisée est la méthode par « discounted cash flow ».

Les valeurs ainsi obtenues sont également recoupées avec le taux de rendement initial, les valeurs vénales au m² des transactions comparables et les transactions réalisées par le groupe.

La norme IFRS 13 sur la juste valeur établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- niveau 1 : l'évaluation fait référence à des cours (non ajustés) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation ;
- niveau 2 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- niveau 3 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du groupe relève principalement du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs de la norme IFRS 13.

Les expertises des actifs immobiliers comptabilisés en Immeubles de placement ont été réalisées dans le contexte évolutif de la crise sans précédent liée à la Covid-19, dont les incidences et les perspectives d'avenir demeurent difficiles à projeter à la date des évaluations.

Le contexte de la crise crée une incertitude sur les estimations retenues pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de reprise d'activité (réouverture des hôtels et reprise de la fréquentation progressives, utilisation des immeubles de bureaux et...) qui pourraient s'avérer différentes.

Immeubles en développement (IAS 40)

Les immeubles en cours de construction sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé à son coût de revient.

En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis

en exploitation sont évalués à la juste valeur et classés en immeubles de placement dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur sont remplis (critères administratifs, techniques et commerciaux).

Conformément à IAS 23 révisée, en période de construction et de rénovation, le coût d'emprunt est incorporé dans le coût des actifs. Le montant capitalisé est déterminé sur la base des frais financiers payés pour les emprunts spécifiques et le cas échéant pour les financements provenant d'emprunts généraux sur la base du taux moyen pondéré des dettes concernées.

Droits d'utilisation (IFRS 16)

En application d'IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti.

Les actifs comptabilisés au titre des droits d'utilisation sont inclus dans les postes où les actifs sous-jacents correspondants seraient présentés s'ils lui appartenaient, à savoir les postes Immeubles d'exploitation, Autres immobilisations corporelles et Immeubles de placement.

Le preneur amortit le droit d'utilisation linéairement sur la durée du contrat, sauf pour les droits relatifs à des immeubles de placement qui sont évalués à la juste valeur.

Immobilisations corporelles (IAS 16)

En application de la méthode préférentielle proposée par IAS 16, les immeubles d'exploitation (sièges et activité de Flex Office) et les hôtels en gestion de l'activité Murs et Fonds (occupés ou exploités par les équipes du Groupe – *owner occupied buildings*) sont valorisés au coût historique diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeurs. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation et selon une approche par composants.

Les hôtels exploités en Murs et Fonds sont amortis selon leur durée d'utilisation :

Constructions	50 à 60 ans
Installations générales et aménagements des constructions	10 à 30 ans
Matériel et mobilier	3 à 20 ans

Si la valeur d'expertise en Murs et Fonds est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée, en priorité sur la valeur du fonds, puis sur la valeur des immobilisations corporelles.

Actifs non courants détenus en vue de la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe Covivio a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif destiné à la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- sa vente est probable dans un délai de 1 an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour le groupe Covivio, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus et pour lesquels une promesse de vente a été signée sont classés en actifs destinés à être cédés.

En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse nette de frais qui constitue la juste valeur du bien destiné à être cédé.

4.2.5.1.2 Tableau de mouvement des actifs immobilisés

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Variation périmètre	Augmentation /Dotation	Cession/ Reprise	Variation Juste Valeur	Transferts	Variation de change	31/12/2021
Écarts d'acquisitions	135 092	0	- 17 886	0	0	- 1	0	117 205
Immobilisations incorporelles ⁽¹⁾	25 114	- 28	4 670	- 544	0	- 14 507	0	14 705
Valeurs Brutes	93 111	- 2 288	8 978	- 1 865	0	- 63 835	0	34 101
Amortissements	- 67 997	2 260	- 4 308	1 321	0	49 328	- 0	- 19 396
Immobilisations corporelles	1 441 989	61	- 10 117	- 17 861	0	- 21 396	0	1 392 676
Immeubles d'exploitation	1 347 995	1 100	- 30 164	- 17 270	0	24 955	- 0	1 326 616
Valeurs Brutes	1 697 236	773	20 841	- 29 768	0	12 580	0	1 701 662
Amortissements	- 349 241	327	- 51 005	12 498	0	12 375	- 0	- 375 046
Autres immobilisations corporelles	45 605	- 1 049	- 8 416	- 591	0	7 435	0	42 984
Valeurs Brutes	181 573	- 913	4 831	- 1 767	0	7 002	0	190 726
Amortissements	- 135 968	- 136	- 13 247	1 176	0	433	0	- 147 742
Immobilisations en cours	48 389	10	28 463 ⁽²⁾	0	0	- 53 786	0	23 076
Valeurs Brutes	48 389	10	28 463	0	0	- 53 786	0	23 076
Amortissements	0	0	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement	22 625 439	248 020	613 297	- 373 818	819 794	- 843 609	68 097	23 157 221
Immeubles en location	20 912 297	248 020	223 307	- 373 818	714 321	- 342 380	68 097	21 449 845
Immeubles en développement	1 713 142	0	389 990	0	105 473	- 501 229	0	1 707 376
Actifs destinés à la vente	335 388	0	25 599	- 361 508	15 486	886 771	0	901 736
Actifs destinés à la vente	335 388	0	25 599	- 361 508	15 486	886 771	0	901 736
dont autres actifs destinés à être cédés	0	0	0	0	0	35 962	0	35 962
TOTAL	24 563 022	248 053	615 564	- 753 731	835 280	7 258	68 097	25 583 543

(1) La ligne « immobilisations incorporelles » intègre notamment les dépenses relatives à la mise en place d'un ERP pour 9,7 M€. Suite à la signature de la promesse de cession des sociétés de parkings, les actifs et contrats de parkings en concession ont été transférés en actifs destinés à la vente pour un montant de 14,3 M€.

(2) Travaux réalisés sur les actifs Bureaux France (11,1 M€) et sur les actifs en Murs et Fonds (9 M€).

Les immobilisations en cours incluent aussi les acomptes versés sur l'acquisition d'actifs en Bureaux France (4,9 M€) et en Bureaux Italie (4,4 M€).

Le patrimoine des hôtels exploités en Murs et Fonds s'établit à 1 163,4 M€ au 31 décembre 2021 et est présenté principalement sur la ligne Immobilisations corporelles conformément à la norme IAS 16.

Le total de la colonne transfert (7,3 M€) correspond principalement au reclassement en actifs destinés à être cédés des actifs de sociétés de parkings et de 2 sociétés Bureaux France.

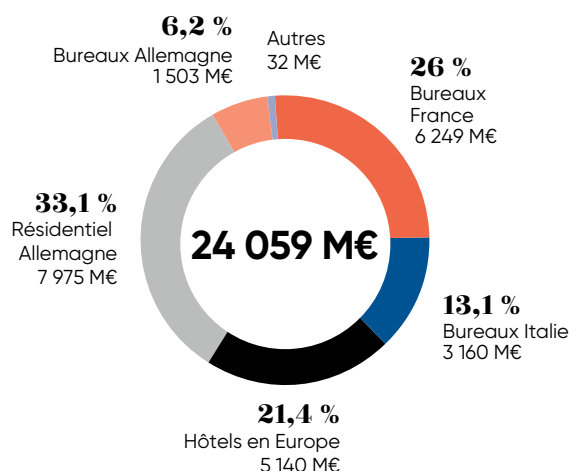
La ligne « Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du Tableau de Flux de Trésorerie

(- 697,5 M€) correspond principalement aux augmentations du tableau de mouvement de patrimoine hors effet des amortissements (- 702,0 M€).

La ligne « Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles » du tableau des Flux de Trésorerie (762,2 M€) correspond principalement aux produits de cessions tels que présentés dans le paragraphe 4.2.6.3 Résultat de cession des actifs (+ 752,4 M€) et aux produits de cessions d'immeubles en stocks (+ 3,5 M€), retraités de la variation des créances sur cessions d'actifs (+ 6,7 M€).

4.2.5.1.3 Immeubles de placement et actifs destinés à la vente

Patrimoine consolidé au 31 décembre 2021 en M€ :



(En milliers d'euros)	31/12/2020	Variation périmètre	Augmentation	Cession	Variation Juste Valeur	Transferts	Variation de change	31/12/2021
Immeubles de placement	22 625 439	248 020	613 297	- 373 818	819 794	- 843 609	68 097	23 157 221
Immeubles en location	20 912 297	248 020	223 307	- 373 818	714 321	- 342 380	68 097	21 449 845
Bureaux France	4 778 934	0	34 195	- 101 462	- 22 305	- 236 158	0	4 453 204
Bureaux Italie	2 972 811	0	22 698	- 234 735	- 10 765	107 987	0	2 857 996
Hôtels Europe	5 001 696	1	35 272	- 37 120	- 22 556	- 113 900	68 097	4 931 491
Résidentiel Allemagne	6 830 679	248 019	111 865	- 501	804 228	- 100 276	0	7 894 014
Bureaux Allemagne	1 328 177	0	19 277	0	- 34 281	- 33	0	1 313 140
Immeubles en développement	1 713 142	0	389 990	0	105 473	- 501 229	0	1 707 376
Bureaux France	1 177 380	0	248 231	0	91 509	- 347 260	0	1 169 860
Bureaux Italie	336 900	0	58 538	0	14 786	- 176 626	0	233 598
Hôtels Europe	50 914	0	18 189	0	- 15 831	0	0	53 272
Résidentiel Allemagne	0	0	26 864	0	11 257	22 657	0	60 778
Bureaux Allemagne	147 948	0	38 168	0	3 752	0	0	189 868
Actifs destinés à la vente	335 388	0	25 599	- 361 508	15 486	886 771	0	901 736
Bureaux France	236 960	0	25 805	- 205 561	- 8 830	577 125	0	625 499
Bureaux Italie	32 661	0	0	- 31 862	- 1 060	69 103	0	68 842
Hôtels Europe	50 955	0	- 206	- 23 995	22 093	105 940	0	154 787
Résidentiel Allemagne	13 028	0	0	- 98 902	3 283	102 669	0	20 078
Bureaux Allemagne	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres	1 784	0	0	- 1 188	0	31 934	0	32 530
TOTAL	22 960 827	248 020	638 896	- 735 326	835 280	43 162	68 097	24 058 957

Les montants de la colonne « cessions » correspondent aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2020.

4.2.5.1.4 Immeubles en développement

Les immeubles en développement concernent les programmes de construction ou de restructuration faisant l'objet de l'application de la norme IAS 40 révisée.

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Acquisitions et travaux	Intérêts capitalisés	Variation de juste valeur	Transferts et cessions	Variation de périmètre	31/12/2021
Bureaux France	1 177 380	229 702	18 529	91 509	- 347 260	0	1 169 860
Bureaux Italie	336 900	51 228	7 310	14 786	- 176 626	0	233 598
Hôtels en Europe	50 914	16 969	1 220	- 15 831	0	0	53 272
Bureaux Allemagne	147 948	33 843	4 325	3 752	0	0	189 868
Résidentiel Allemagne	0	26 864	0	11 257	22 657	0	60 778
TOTAL CONSOLIDÉ	1 713 142	358 606	31 384	105 473	- 501 229	0	1 707 376

La colonne « transferts et cessions » inclut notamment la livraison de 7 actifs pour - 696 M€ (quatre actifs en Bureaux France et trois actifs en Bureaux Italie) et le transfert pour 195 M€ de sept actifs alimentant le pipeline en immeubles en développement.

La pandémie a généré un décalage dans l'avancement des travaux de l'ordre de 3 mois. Il n'y a pas de coûts supplémentaires générés par la crise autres que ceux liés à la sécurisation des chantiers.

4.2.5.1.5 Paramètre des expertises

À noter que le groupe n'a pas identifié d'utilisation optimale d'un actif différente de l'utilisation actuelle et que de ce fait, la mise en œuvre d'IFRS 13 n'a pas conduit à modifier les hypothèses retenues pour la valorisation du patrimoine.

En application de la norme IFRS 13, les tableaux ci-dessous détaillent, par secteur opérationnel, les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers :

Bureaux France, Bureaux Italie et Bureaux Allemagne :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min. - max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Paris Centre Ouest	Niveau 3	754	2,8% - 5,9%	3,1%	3,3% - 6,8%	4,4%
Paris Nord Est	Niveau 3	428	3,9% - 5,0%	5,0%	3,8% - 5,3%	4,2%
Paris Sud	Niveau 3	738	3,2% - 5,0%	4,2%	3,5% - 5,3%	4,2%
Croissant Ouest	Niveau 3	1 084	3,6% - 6,3%	5,3%	3,8% - 6,10%	4,9%
1 ^{re} couronne	Niveau 3	1 294	3,7% - 6,0%	5,2%	3,8% - 7,0%	4,6%
2 ^e couronne	Niveau 3	40	6,3% - 10,0%	6,5%	4,0% - 9,3%	5,9%
Total IDF		4 338	2,8% - 10,0%		3,3% - 9,3%	
GMR	Niveau 3	683	3,8% - 11,8%	4,6%	3,8% - 11,5%	5,1%
Régions	Niveau 3	53	5,0% - 12,8%	5,5%	4,3% - 11,0%	6,3%
Total Régions		736	3,8% - 12,8%		3,8% - 11,5%	
Actifs en développement		1 170				
Autres actifs destinés à être cédés		4				
TOTAL BUREAUX FRANCE		6 249				
Milan	Niveau 3	1 870	1,9% - 7,8%	4,7%	4,5% - 6,4%	5,2%
Rome	Niveau 3	175	2,9% - 5,5%	5,1%	5,2% - 6,9%	6,2%
Autres	Niveau 3	882	4,5% - 7,1%	5,9%	5,4% - 6,9%	6,3%
Total en exploitation		2 927				
Actifs en développement	Niveau 3	234			6,5% - 9,0%	
TOTAL BUREAUX ITALIE		3 160				
Berlin	Niveau 3	45	5,2% - 5,2%	5,2%	3,2% - 3,2%	3,2%
Düsseldorf	Niveau 3	325	4,7% - 4,8%	4,7%	4,0% - 4,1%	4,1%
Frankfurt	Niveau 3	510	5,0% - 6,0%	5,2%	4,4% - 5,0%	4,5%
Hamburg	Niveau 3	303	4,4% - 5,1%	4,6%	3,8% - 4,4%	3,9%
München	Niveau 3	117	4,6% - 6,3%	5,2%	4,1% - 4,8%	4,3%
Total en exploitation		1 300	4,4% - 6,3%	4,9%	3,2% - 5,0%	4,2%
Actifs en développement	Niveau 3	190				
Droits d'utilisation	Niveau 3	14				
TOTAL BUREAUX ALLEMAGNE		1 503				
Total Bureaux		10 912				

Hôtels en Europe :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine (en M€)	Taux de rendement HD (min.-max.)	Taux de rendement HD (moyenne pondérée)	Taux d'actualisation du DCF	Taux d'actualisation du DCF (moyenne pondérée)
Allemagne	Niveau 3	658	4,0% - 5,4%	4,6%	4,0% - 6,4%	5,2%
Belgique	Niveau 3	242	5,4% - 6,8%	6,2%	6,9% - 8,4%	7,7%
Espagne	Niveau 3	630	3,9% - 7,8%	5,1%	5,2% - 8,7%	6,3%
France	Niveau 3	1 741	3,5% - 6,7%	4,6%	4,3% - 7,8%	5,8%
Pays-Bas	Niveau 3	157	4,7% - 6,0%	5,0%	5,9% - 7,8%	6,2%
Royaume-Uni	Niveau 3	785	4,0% - 6,3%	4,7%	6,4% - 9,5%	7,1%
Autres	Niveau 3	562	5,5% - 6,8%	5,8%	6,1% - 8,0%	6,9%
Hôtellerie en bail	Niveau 3	4 776	3,5% - 7,8%	4,9%	4,0% - 9,5%	6,3%
Commerces	Niveau 3	61	5,5% - 13,3%	6,7%	6,6% - 16,6%	8,2%
TOTAL EN EXPLOITATION		4 837				
Actifs en développement	Niveau 3	53	4,5%	4,5%	5,5%	5,5%
Droits d'utilisation	Niveau 3	249				
TOTAL HÔTELS EN EUROPE		5 140				

Résidentiel Allemagne :

Regroupement d'actifs comparables	Niveau	Patrimoine en M€	Taux de rendement *		Taux d'actualisation du DCF	Valeur moyenne en €/m²
			Ensemble du patrimoine	Immeubles valorisés en bloc		
Duisburg	Niveau 3	354	3,1% - 4,5%	3,1% - 4,5%	4,7% - 6,0%	1 595
Essen	Niveau 3	840	2,6% - 5,0%	2,6% - 5,0%	4,1% - 6,5%	1 956
Mülheim	Niveau 3	231	3,2% - 4,6%	3,2% - 4,6%	4,4% - 5,8%	1 708
Oberhausen	Niveau 3	187	3,5% - 5,4%	3,5% - 5,4%	4,7% - 6,6%	1 354
Datteln	Niveau 3	158	2,9% - 4,5%	2,9% - 4,5%	4,2% - 5,8%	1 284
Berlin	Niveau 3	4 577	1,9% - 4,5%	1,9% - 4,5%	3,5% - 6,1%	3 309
Düsseldorf	Niveau 3	219	2,2% - 3,4%	2,2% - 3,4%	3,7% - 4,9%	2 998
Dresden	Niveau 3	500	2,5% - 4,0%	2,5% - 4,0%	3,8% - 5,5%	2 423
Leipzig	Niveau 3	161	2,2% - 4,7%	2,2% - 4,7%	3,7% - 5,4%	1 981
Hamburg	Niveau 3	594	1,7% - 3,2%	1,7% - 3,2%	3,4% - 5,0%	3 807
Autres	Niveau 3	154	2,7% - 4,2%	2,7% - 4,2%	4,2% - 5,5%	2 043
TOTAL RÉSIDENTIEL ALLEMAGNE		7 975	1,7% - 5,4%	1,7% - 5,4%	3,4% - 6,6%	

* Taux de rendements :

Taux de rendement potentiels induits hors droits (loyers effectifs/valeurs d'expertise hors droits).

Impact des variations de taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers par secteur opérationnel

En milliers d'euros	Rendement **	Taux Rendement - 50 bps	Taux Rendement + 50 bps
Bureaux France *	4,6%	621,3	- 499,1
Bureaux Italie	5,3%	304,1	- 251,8
Hôtels en Europe *	5,3%	506,3	- 418,7
Résidentiel Allemagne	3,5%	1 333,4	- 997,3
Bureaux Allemagne	3,4%	222,4	- 165,7
TOTAL *	4,4%	2 987,6	- 2 332,6

* y compris actifs détenus par des sociétés mises en équivalence, hors actifs Murs et Fonds.

** Rendement sur patrimoine en exploitation – hors droits.

Le taux de rendement des Hôtels en Europe est calculé sur la base des loyers variables 2019

- Si le taux de rendement hors droits baisse de 50 bps (- 0,5 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers augmentera de 2 988 M€.
- Si le taux de rendement hors droits augmente de 50 bps (+ 0,5 point), la valeur vénale hors droits des actifs immobiliers diminuera de - 2 333 M€.

4.2.5.2 Actifs financiers

4.2.5.2.1 Principes comptables

Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers sont constitués de participations dans des fonds de placement ne satisfaisant pas aux critères de classement en tant qu'équivalents de trésorerie.

Ces titres sont comptabilisés lors de leur acquisition à leur coût d'acquisition majoré des coûts de transaction. Ils sont ensuite évalués à leur juste valeur en compte de résultat à la date de clôture.

La juste valeur est appréhendée à partir des techniques d'évaluation reconnues (références à des transactions récentes, actualisation des cash-flows futurs...). Certains titres dont la juste valeur ne peut pas être évaluée de manière fiable sont évalués au coût d'acquisition.

Les titres disponibles à la vente des sociétés cotées et non consolidées sont valorisés au cours de bourse par contrepartie des capitaux propres conformément à la norme IFRS 9.

Les dividendes perçus sont enregistrés lorsqu'ils ont été votés.

Prêts

À chaque clôture, les prêts sont évalués à leur coût amorti. Par ailleurs, des dépréciations sont constituées et comptabilisées en résultat lorsqu'il existe une indication objective de perte de valeur du fait d'un événement intervenu après la comptabilisation initiale de l'actif.

4.2.5.2.2 Tableau des actifs financiers

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Augmen- tation	Diminution	Variation juste Valeur	Variation Périmètre	Transferts	Variation de change	31/12/2021
Prêts ordinaires ⁽¹⁾	145 138	752	- 547	0	0	- 28 753	0	116 590
Comptes courants	0	12 202	0	0	0	- 12 202	0	0
Total prêts	145 138	12 954	- 547	0	0	- 40 955	0	116 590
Titres au coût historique ⁽²⁾	18 497	7 935	- 3 309	0	0	- 1 702	0	21 421
Créances sur actifs financiers ⁽²⁾	121 775	248	- 683	0	0	- 112 645	0	8 695
TOTAL	25 410	21 137	- 4 539	0	0	- 155 302	0	146 706
Dépréciations ⁽³⁾	- 3 140	- 5 811	34	0	0	0	0	- 8 917
TOTAL NET	282 270	15 326	- 4 505	0	0	- 155 302	0	137 789

(1) Les prêts ordinaires incluent notamment les créances rattachées à des participations avec les sociétés mises en équivalence. La diminution de la période est liée principalement au reclassement du prêt accordé à Euromed en prêt à court terme (- 28,6 M€).

(2) Le total des autres actifs financiers se décompose comme suit :

- titres au coût historique : La variation (+ 3 M€) s'explique par l'injection de fonds dans « Fondo Porta Romana » en Bureaux Italie

- créances sur actifs financiers : La diminution correspond principalement aux créances sur cessions en Bureaux Italie (- 113 M€) transférées en court terme.

(3) Dont 5 M€ de dépréciation de créances antérieures à 2021.

4.2.5.3 Participations dans les entreprises associées et coentreprises

4.2.5.3.1 Principes comptables

Les investissements dans les entreprises associées et coentreprises sont comptabilisés selon la méthode de la mise en équivalence. Selon cette méthode, la participation du groupe dans l'entreprise associée ou la coentreprise est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise.

L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée ou une coentreprise est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ».

Les états financiers de ces sociétés sont préparés sur la même période de référence que ceux de la société mère et des corrections sont apportées, le cas échéant, pour homogénéiser les méthodes comptables avec celles du groupe Covivio.

4.2.5.3.2 Tableau des participations dans les entreprises associées et coentreprises

(En milliers d'euros)	% de détention	Secteur opérationnel	Pays	31/12/2020	31/12/2021	Variations	Dont Quote-part de résultat	Dont Distributions et variation de périmètre
SCI Factor E et SCI Orianz	34,69%	Bureaux France	France	15 732	17 431	1 700	1 700	0
Lenovilla (New Velizy)	50,10%	Bureaux France	France	62 370	65 000	2 630	8 642	- 6 012
Euromarseille (Euromed)	50,00%	Bureaux France	France	56 224	31 409	- 24 816	261	- 25 077
Cœur d'Orly (Askia et Belaïa)	50,00%	Bureaux France	France	25 805	30 437	4 632	6 071	- 1 439
Investire Immobiliare et autres		Bureaux Italie	Italie	13 334	38	- 13 295	5	- 13 300
Iris Holding France	19,90%	Hôtels en Europe	Belgique, Allemagne	17 903	17 997	94	98	- 3
OPCI IRIS Invest 2010	19,90%	Hôtels en Europe	France	26 385	29 245	2 860	3 603	- 743
OPCI Camp Invest	19,90%	Hôtels en Europe	France	21 564	22 877	1 313	2 121	- 808
Dahlia	20,00%	Hôtels en Europe	France	17 618	18 470	851	851	0
Phoenix	31,15% et 33,33%	Hôtels en Europe	France, Belgique	103 883	107 226	3 343	4 017	- 675
TOTAL				360 819	340 131	- 20 688	27 370	- 48 057

La participation dans les sociétés mises en équivalence s'élève à 340,1 M€ au 31 décembre 2021 contre 360,8 M€ au 31 décembre 2020, soit une diminution de - 20,7 M€.

La variation de la période s'explique principalement par la cession de la participation dans Investire Spa SGR en Bureaux Italie (- 13,3 M€), la distribution de dividendes (- 33,3 M€) et par le résultat de la période (+ 27,4 M€).

4.2.5.3.3 Répartition de l'actionnariat des principales entreprises associées et coentreprises

Détention	Cœur d'Orly	Groupe Euromed	SCI Lenovilla (New velizy)	SCI Factor E/SCI Orianz (Bordeaux Armagnac)
Covivio	50,0%	50,0%	50,09%	34,7%
Tiers hors groupe	50,0%	50,0%	49,91%	65,3%
Crédit Agricole Assurances		50,0%	49,91%	
Aéroports de Paris	50,0%			
Icade				65,3%
TOTAL	100%	100%	100%	100%

Détention indirecte	Iris Holding France	OPCI Iris Invest 2010	OPCI Campinvest	SCI Dahlia	OPCI Oteli (Phoenix)	Kombon (Phoenix)	Jouron (Phoenix)
Covivio Hotels	19,9%	19,9%	19,9%	20,0%	31,2%	33,3%	33,3%
Tiers Hors Groupe	80,1%	80,1%	80,1%	80,0%	68,9%	66,7%	66,7%
Sogecap					31,2%	33,3%	33,3%
Caisse de dépôt et consignment					37,7%	33,3%	33,3%
Crédit Agricole Assurances	80,1%	80,1%	68,8%	80,0%			
Pacifica			11,3%				
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

4.2.5.3.4 Principales informations financières des entreprises associées et coentreprises

(En milliers d'euros)	Nom de l'actif	Total Bilan	Total Actifs non courants	Trésorerie	Total Passifs non courants hors dettes financières	Total Passifs courants hors dettes financières	Dettes financières	Loyers	Coût de l'endettement financier net	Résultat net consolidé
Cœur d'Orly (Askia et Belaia)	Cœur d'Orly	161 481	143 667	11 622	1 379	5 687	93 540	6 694	- 761	10 703
Lenovilla (New Velizy)	New Velizy et extension	285 214	271 913	12 271	0	449	155 014	12 173	- 1 427	17 250
Euromarseille (Euromed)	Euromed Center	136 689	123 616	10 165	540	7 169	139 182	5 242	- 336	523
SCI Factor E et SCI Orianz	Bordeaux Armagnac	153 618	137 988	14 724	633	5 086	97 651	6 758	- 1 398	4 900
Iris Holding France	Hôtels AccorHotels	223 903	200 604	22 456	19 565	3 598	110 166	4 536	- 2 981	491
OPCI IRIS Invest 2010	Hôtels AccorHotels	264 081	242 550	18 470	0	6 203	110 916	8 684	- 2 097	18 106
OPCI Camp Invest	Hôtels Campanile	192 549	173 480	16 243	0	687	76 901	11 996	- 1 615	10 660
Dahlia	Hôtels AccorHotels	167 856	162 994	3 597	0	1 361	74 146	3 950	- 1 641	4 257
OPCI Otelli, Jouron, Kombon	Hôtels AccorHotels	548 787	520 327	16 042	22 803	13 793	176 479	13 932	- 2 157	12 548

4.2.5.4 Impôts différés à la clôture

(En milliers d'euros)	Bilan au 31/12/2020	Augmentations				Autres mouvements et transferts	Diminutions			Bilan au 31/12/2021
		Entrées de périmètre	Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Par les capitaux propres		Par le résultat de la période	Par les capitaux propres	Variation de change	
IDA										
Report déficitaire	96 954		15 520			- 51	- 17 574			94 849
Juste valeur des immeubles	45 390		10 359	1 642			- 6 831		254	50 814
Instruments dérivés	13 403		200			190	- 5 994			7 799
Écarts temporaires	23 245		445			- 96	- 3 672	- 578		19 344
	178 992									172 806
Compensation IDA/IDP	- 75 294									- 66 402
TOTAL IDA	103 698	0	26 524	1 642	0	43	- 34 071	- 578	254	106 404
(En milliers d'euros)	Bilan au 31/12/2020	Augmentations				Autres mouvements et transferts	Diminutions			Bilan au 31/12/2021
		Entrées de périmètre	Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Par les capitaux propres		Par le résultat de la période	Différentiel de taux	Variation de change	
IDP										
Juste valeur des immeubles	1 125 198		171 114	10 544		- 732	- 46 456		2 297	1 261 965
Instruments dérivés	- 153		1 877			190				1 914
Écarts temporaires	27 447		8 247			674	- 12 204		-5	24 159
	1 152 492									1 288 038
Compensation IDA/IDP	- 75 294									- 66 402
TOTAL IDP	1 077 198	0	181 238	10 544	0	132	- 58 660	0	2 292	1 221 636
TOTAL NET	- 973 500	0	- 154 714	- 8 902	0	-89	24 589	- 578	- 2 038	- 1 115 232
Impact au compte de résultat :						- 139 027				
Dont impôt différé sur la ligne impôt sur les sociétés						- 1 359				
						Solde net négatif = passif				

Au 31 décembre 2021, la situation fiscale latente consolidée présente un impôt différé actif de 106,4 M€ (contre 103,7 M€ au 31 décembre 2020) et un impôt différé passif de 1 221,6 M€ (contre 1 077,2 M€ au 31 décembre 2020).

Les principaux contributeurs au solde net d'impôts différés passif sont :

- Résidentiel Allemagne : 851 M€
- Hôtels en Europe : 237 M€
- Bureaux Allemagne : 45 M€
- Bureaux Italie : - 18 M€

Le montant des déficits reportables non activés au taux de droit commun s'élève à 1 058,2 M€, selon détail ci-dessous :

(En milliers d'euros)	IDA non activé	Déficit fiscal reportable non activé
Bureaux France	76 110	221 038
Bureaux Italie	20 632	103 162
Hôtels en Europe	139 398	520 921
Résidentiel Allemagne	6 695	42 306
Bureaux Allemagne	0	0
Autres	58 797	170 756
TOTAL	301 632	1 058 183

L'augmentation des impôts différés passif nets (+ 141,7 M€) s'explique principalement par l'impact de la fiscalité latente relative aux accroissements des valeurs d'expertises (+ 131,3 M€) essentiellement en Allemagne.

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.

4.2.5.5 Prêts à court terme

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Variation de périmètre	Augmentation	Diminution	Transferts	31/12/2021
Prêts à court terme	13 519	0	5 733	- 13 524	28 616	34 344
TOTAL	13 519	0	5 733	- 13 524	28 616	34 344
Dépréciations	0	0	0	0	0	0
TOTAL NET	13 519	0	5 733	- 13 524	28 616	34 344

La variation des prêts à court terme (+ 20,8 M€) s'explique principalement par le reclassement du prêt accordé à Euromed en prêt à CT (+ 28,6 M€), au remboursement du prêt accordé à Lenovilla (- 4,8 M€), à la variation des intérêts courus sur SWAP (- 0,9 M€) et des intérêts courus (- 2,1 M€).

4.2.5.6 Stocks et en-cours

4.2.5.6.1 Principes comptables liés aux stocks

Les stocks sont composés de deux types de classification : marchands de bien (principalement en Italie, achat/revente) et promotion immobilière (logements et bureaux). Ils sont valorisés au coût.

Les stocks sont destinés à être vendus dans le cours normal de l'activité. Ils sont enregistrés pour leur prix d'acquisition et font le cas échéant l'objet de dépréciation par rapport à la valeur de réalisation (valeur d'expertise indépendante).

4.2.5.6.2 Stocks et en-cours

(En milliers d'euros)	31/12/2021 net	31/12/2020 net	Variation
Stock de marchands de biens	18 625	22 994	- 4 369
Stock divers (matières 1^{res}, marchandises)	1 903	1 755	148
Bureaux France	43 685	25 295	18 390
Bureaux Italie	732	35 573	- 34 841
Résidentiel Allemagne	145 786	157 472	- 11 686
Bureaux Allemagne	1 243	6 245	- 5 002
Stock de promotion immobilière	191 446	224 585	- 33 139
TOTAL STOCK ET EN-COURS	211 974	249 334	- 37 360

Le poste « stocks et en-cours » du bilan regroupe principalement les stocks de l'activité de marchand de biens principalement en Bureaux Italie (18 M€) et les actifs dédiés à l'activité de promotion immobilière pour 191,4 M€.

En France, les stocks de promotion immobilière sont exclusivement constitués de projets de transformation d'immeubles de bureaux ou de réserves foncières en logements. Lorsqu'une marge de promotion peut être dégagée (en fonction du pourcentage d'avancement et de commercialisation), le stock diminue en conséquence.

En Bureaux Italie, la diminution (- 34,8 M€) est liée à la signature de l'accord avec le locataire SNAM sur la base duquel le terrain situé sur la zone de Symbiosis à Milan et les études ont été déstockées.

La diminution des stocks en Résidentiel Allemagne (- 11,7 M€) est liée aux travaux sur les actifs de promotion (+ 43,8 M€), à la cession d'actifs de promotion (- 44,7 M€) et au reclassement en immeuble de placement (- 11,2 M€).

La diminution du stock en Bureaux Allemagne (- 5 M€) est liée aux travaux (+ 5,8 M€) et au déstockage de la période (- 10,8 M€) sur le projet Alexanderplatz.

4.2.5.7 Créances clients

4.2.5.7.1 Principes comptables liés aux créances clients et aux créances des hôtels en exploitation

Les créances clients comprennent principalement les créances de location simple et les créances des hôtels en exploitation. Ces éléments sont évalués au coût amorti. Dans le cas où la valeur recouvrable se trouverait inférieure à la valeur nette comptable, le groupe pourrait être conduit à comptabiliser en résultat une perte de valeur.

Dans le contexte de la crise liée à la Covid-19, les règles de dépréciations habituelles ont été renforcées. Pour les impayés relatifs à cette crise, des dépréciations ont été constatées en fonction de la taille du locataire, de son activité et des négociations de bail en cours.

Créances d'opérations de location simple

Pour les créances de location simple, dès le premier impayé, une dépréciation est constituée. Les taux de dépréciation appliqués par le groupe Covivio sont les suivants :

- pas de dépréciation pour les locataires présents ou sortis dont la créance est inférieure à 3 mois d'échéance ;

- 50% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est comprise entre 3 et 6 mois d'échéance ;
- 100% du montant total de la créance pour les locataires présents dont la créance est supérieure à 6 mois d'échéance ;
- 100% du montant total de la créance pour les locataires sortis dont la créance est supérieure à 3 mois d'échéance.

Les créances et dépréciations théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

Créances des hôtels en exploitation

Pour les créances des hôtels en exploitation, une dépréciation est constituée en fonction des délais de retard de paiement.

Les créances et dépréciations théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

4.2.5.7.2 Tableau des créances clients

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Charges à refacturer aux locataires	216 066	175 477	40 589
Franchises de loyers	14 934	31 018	- 16 084
Créances clients	190 282	108 195	82 087
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	421 282	314 690	106 592
Dépréciation des créances	- 48 808	- 49 950	1 142
TOTAL NET CLIENTS DÉBITEURS	372 474	264 740	107 734

La hausse des créances clients brutes est principalement liée aux créances de l'activité de promotion en Bureaux France (+ 47,6 M€), et aux créances de loyers non dus des hôtels au Royaume-Uni (+ 28,8 M€). En symétrie, des avoirs à établir au titre des années 2020 et 2021 sont comptabilisés au passif pour 51 M€ du fait de l'activation de la clause de sous-performance majeure.

Les dépréciations pour créances clients sont stables. En Hôtels en Europe, les dépréciations de créances portent sur les créances d'un actif en Espagne pour 13,8 M€ et sur des créances en France (commerces) pour 2,5 M€.

La ligne « Variation du BFR lié à l'activité » du Tableau de Flux de Trésorerie s'explique par :

(En milliers d'euros)	31/12/21	31/12/20
Incidence de la variation des stocks et en cours	21 762	- 35 795
Incidence de la variation des clients & autres débiteurs	- 1 821	210 247
Incidence de la variation des fournisseurs et autres créditeurs	13 459	- 307 785
VARIATION DU BFR LIÉ À L'ACTIVITÉ (Y COMPRIS DETTE LIÉE AUX VANTAGES AU PERSONNEL)	33 400	- 133 333

4.2.7.8 Autres créances

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Créances sur l'État	93 308	101 390	- 8 082
Autres créances	73 322	58 665	14 657
Créances sur cessions (court terme)	114 926	7 771	107 155
Comptes courants	5 790	3 375	2 415
TOTAL	287 346	171 200	116 146

- Les créances sur l'État (93,3 M€) sont principalement constituées de créances de TVA ;
- La variation des créances sur cessions (107,2 M€) concerne principalement les Bureaux Italie (+ 94,3 M€) suite au reclassement de créances à échéance 2022.

4.2.5.9 Trésorerie et équivalents de trésorerie

4.2.5.9.1 Principes comptables liés à la trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les disponibilités, les dépôts à court terme et les SICAV monétaires. Il s'agit d'actifs à court terme, très liquides, facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

4.2.5.9.2 Tableau de la trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Équivalents de trésorerie	626 318	577 180
Disponibilités bancaires	436 675	668 967
TOTAL	1 062 993	1 246 147

Au 31 décembre 2021, les équivalents de trésorerie sont principalement constitués de SICAV monétaires de niveau 1 et de dépôts à terme de niveau 2.

- Le niveau 1 du portefeuille correspond aux instruments dont le prix est coté sur un marché actif pour un instrument identique ;
- Le niveau 2 correspond aux instruments dont la juste valeur est déterminée à partir de données autres que les prix cotés visés au niveau 1 et observables, soit directement soit indirectement (à savoir des données dérivées de prix).

4.2.5.10 Capitaux propres

4.2.5.10.1 Principes comptables liés aux capitaux propres

Actions propres

Si le groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres (actions propres), ceux-ci sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres du groupe.

4.2.5.10.2 Variation des capitaux propres

Le tableau de variations des capitaux propres et les mouvements du capital sont présentés en note 4.1.4.

Le capital de Covivio est composé de 94 648 691 actions émises et entièrement libérées d'une valeur nominale de 3 € chacune, soit 283,9 M€ au 31 décembre 2021. Covivio détient 360 298 actions propres.

Variations du nombre d'actions sur la période

Opération	Actions émises	Actions Propres	Actions en circulation
NOMBRE D'ACTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2020	94 544 232	264 270	94 279 962
Augmentation de capital - livraison du plan actions gratuites	104 459		
Augmentation de capital - dividende en actions			
Actions propres - contrat de liquidité		- 5 264	
Actions propres - attribution aux salariés		101 292	
NOMBRE D'ACTIONS AU 31 DÉCEMBRE 2021	94 648 691	360 298	94 288 393

Le dividende de 340 M€ a été payé en numéraire et a été prélevé sur le résultat 2020, les primes et le report à nouveau.

Les réserves correspondent aux réserves et report à nouveau de la société mère, ainsi qu'aux réserves issues de la consolidation.

La ligne Autres intègre principalement les mouvements d'actions propres de la période (- 8,6 M€).

La variation des participations ne donnant pas le contrôle (+ 443,0 M€) est principalement liée aux distributions de la période (- 112,1 M€), au résultat global total de la période revenant aux minoritaires (+ 374,8 M€), à l'augmentation de capital de Covivio Hotels (+ 135,4 M€) ainsi qu'aux augmentations de capital de Covivio Alexanderplatz suite à l'entrée des partenaires à hauteur de 45% (+ 72,1 M€).

La ligne « Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital versées par les intérêts non contrôlant » du Tableau de Flux de Trésorerie (208,9 M€) correspondent principalement aux sommes reçues lors des augmentations de capital de Covivio Hotels et de Covivio Alexanderplatz.

4.2.5.11 État des dettes

4.2.5.11.1 Principes comptables liés à l'état des dettes

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste dettes financières courantes.

En ce qui concerne les emprunts obligataires (ORNANE) émis par le groupe Covivio, ces derniers sont, soit comptabilisés à la juste valeur par contrepartie du compte de résultat, soit comptabilisés en distinguant une dette financière au coût amorti et un composant dérivé évalué à la juste valeur en résultat.

La juste valeur est déterminée selon le cours de clôture du cours de l'obligation.

Les sociétés du Groupe détiennent des actifs immobiliers et mobiliers *via* des contrats de location (baux à construction et baux emphytéotiques, locaux, véhicules de société, parkings). À la date de prise d'effet du contrat, le preneur évalue le passif locatif

à la valeur actualisée du montant des loyers payés non encore versés, en utilisant le taux d'intérêt implicite du contrat de location s'il est possible de déterminer facilement ce taux ou à défaut, le taux d'emprunt marginal. Cette dette s'amortit au fur et à mesure des échéances du contrat et donne lieu à la constatation d'une charge financière.

Le passif locatif est présenté sur la ligne Passifs locatifs long terme ou court terme au bilan et la charge financière dans le poste Charges d'intérêts sur passifs locatifs.

Instruments dérivés et instruments de couverture

Le groupe Covivio utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par un prestataire extérieur.

Certains instruments financiers en Bureaux Italie sont éligibles à la comptabilité de couverture au sens d'IFRS 9. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé pour la part efficace sont comptabilisées nettes d'impôt en capitaux propres, jusqu'à ce que la transaction couverte se produise. La part inefficace est enregistrée en résultat.

Les instruments dérivés des autres secteurs sont comptabilisés à leur juste valeur et les variations sont inscrites au compte de résultat.

4.2.5.11.2 Tableau des dettes et endettement financier net

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre ⁽¹⁾	Variation de change	Autres variations	31/12/2021
Emprunts bancaires	6 853 743	431 722	- 1 154 327	93 757	23 559	- 224 933	6 023 521
Emprunts de crédit-bail	11 166	1	- 2 937	1	0	0	8 231
Autres emprunts et dettes assimilées	193 172	108 683	- 65 607	61 312	0	- 17 461	280 099
Billets de trésorerie	1 482 400	0	- 24 000	0	0	0	1 458 400
Emprunts titrisés	3 977	0	0	0	0	0	3 977
Emprunts obligataires (non convertibles)	3 556 554	699 000	- 186 553	0	0	0	4 069 001
Obligations convertibles ⁽²⁾	200 000	0	- 200 000	0	0	0	0
Sous-total Emprunts portants intérêts	12 301 012	1 239 406	- 1 633 424	155 070	23 559	- 242 394 ⁽³⁾	11 843 229
Intérêts courus	48 272	55 823	- 64 024	10 335	0	- 625	49 781
Étalement des frais sur emprunts	- 65 746	17 686	- 10 650	0	110	- 2 198	- 60 798
Banques créditrices	12 567	0	0	2	0	- 11 626	943
Total Emprunts (LT/CT) hors JV des ORNANes	12 296 105	1 312 915	- 1 708 098	165 407	23 669	- 256 843	11 833 155
dont Long Terme	10 459 091						10 057 558
dont Court Terme	1 837 014						1 775 597
Valorisation des instruments financiers	329 541	0	0	0	0	- 193 247	136 294
Dérivés des emprunts convertibles	89	0	0	0	0	- 89	0
Total des dérivés	329 630	0	0	0	0	- 193 336	136 294
dont Actif	- 99 379						- 64 479
dont Passif	429 008						200 773
TOTAL DETTE BANCAIRE	12 625 734	1 312 915	- 1 708 098	165 407	23 669	- 450 179	11 969 449

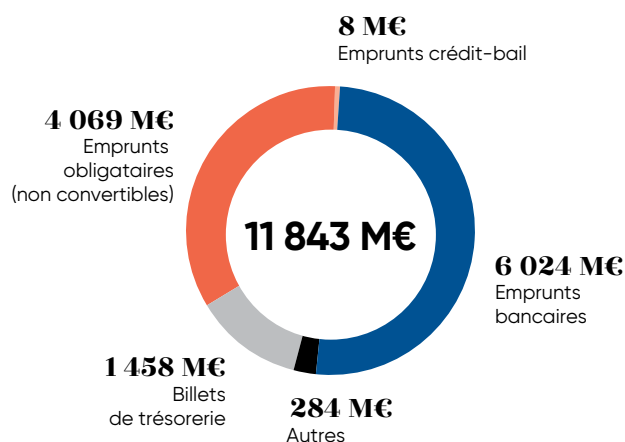
(1) La colonne variation de périmètre comprend la dette de 155,1 M€ liée à l'acquisition d'un portefeuille d'actifs à Berlin en Résidentiel Allemagne.

(2) Le détail des obligations convertibles est présenté en 4.2.5.11.4 – Emprunts obligataires convertibles.

(3) La colonne autres variations inclut le transfert en passifs destinés à être cédés des emprunts des 2 sociétés cessibles en Bureaux France.

Les nouveaux financements souscrits au cours de l'exercice sont présentés en 4.2.2.2 – Risque de liquidité et en 4.2.5.11.3 – Emprunts bancaires.

Dette par nature au 31 décembre 2021 en M€ :



Endettement financier net au 31 décembre 2021 en Milliers d'euros :

	31/12/21	31/12/20
Trésorerie brute (a)	1 062 993	1 246 147
Soldes créditeurs et concours bancaires courants (b)	- 943	- 12 567
Trésorerie nette (c) = (a)-(b)	1 062 050	1 233 580
Dont Trésorerie nette disponible	1 060 791	1 232 472
Dont Trésorerie nette non disponible	1 259	1 108
Endettement brut (d)	11 893 010	12 349 284
Amortissement des frais de financement (e)	- 60 798	- 65 746
Endettement financier net (d)-(c)+(e)	10 770 162	11 049 957

La ligne « Encaissements liés aux nouveaux emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (+ 1 259,3 M€) correspond principalement :

- aux augmentations des emprunts portant intérêts (+ 1 239,4 M€), minorées des primes obligataires (- 2,7 M€) ;
- aux augmentations des passifs locatifs (+ 33,2 M€) ;

- minorées de l'étalement des nouveaux frais d'émission d'emprunt (- 10,6 M€).

La ligne « Remboursements d'emprunts » du Tableau de Flux de Trésorerie (- 1 651,4 M€) correspond principalement aux diminutions des emprunts portant intérêts (- 1 633,4 M€) et aux diminutions des passifs locatifs (- 17,8 M€).

4.2.5.11.3 Emprunts bancaires

Le tableau ci-après retrace les caractéristiques des emprunts contractés par le groupe Covivio et le montant des garanties assorties (de nominal supérieur à 100 M€) :

en k€	Encours dette > ou < 100 M€	Dettes adossées	Valeur d'expertise au 31/12/2021 ⁽¹⁾	Encours dette au 31/12/2021	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
Bureaux France		280 M€ et 145 M€ – Tour CB21 et Carre Suffren		389 800	29/07/15 et 01/12/15	280 000 et 145 000	29/07/25 et 30/11/23
		300 M€ – Orange		300 000	18/02/16	300 000	30/06/28
		167,5 M€ – DS Campus		163 763	25/02/21	165 000	23/02/29
	> 100 M€		2 293 011	853 563			
	< 100 M€		415 310	169 267			
		Total Bureaux France	2 708 321	1 022 830			
Bureaux Italie		804 M€ Central		455 752	15/09/16	652 732	14/09/24
	> 100 M€	Total Bureaux Italie	1 205 724	455 752			
Hôtels en Europe		279 M€ – Roca		175 333	29/03/17	277 188	29/03/25
		290 M€ – OPCI B2 HI (B&B)		123 323	10/05/17	290 000	10/05/24
		400 M€ – Rocky		474 040	24/07/18	475 145	24/07/26
		178 M€ –ParkInn Alexanderplatz Berlin		176 131	30/12/19	178 000	30/12/29
	> 100 M€		1 863 737	948 827			
	< 100 M€		1 401 387	521 112			
		Total Hôtels Europe	3 265 124	1 469 939			
Résidentiel Allemagne		Cornerstone		146 629	01/10/14	136 737	30/06/25
		Refinancement Wohnbau/ Dümpten/Aurélia/Duomo		168 482	20/01/15	370 000	30/01/25
		Quadriga		149 504	16/06/15	197 983	31/03/26
		Refinancement Amadeus/ Herbstlaub/Valore/ Valartis/Sunflower		140 482	28/10/15	147 095	30/04/26
		Lego		150 289	24/06/16	195 003	30/09/24
		Refinancement KG2		103 700	26/01/17	140 000	29/01/27
		Refinancement Indigo, Prime		252 688	09/07/19	229 221	30/09/29
		Refinancement KG1		121 664	20/09/19	125 000	30/09/29
		Refinancement KG4		241 979	30/03/20	248 130	29/03/30
		Refinancement KG Residential		127 400	30/11/20	130 000	15/10/30
		Refinancement Arielle/Dresden/Maria		148 074	21/05/21	129 483	15/05/31
	> 100 M€		5 002 457	1 750 891			
	< 100 M€		2 662 508	1 008 637			
		Total Résidentiel Allemagne	7 664 965	2 759 528			
Bureaux Allemagne	> 100 M€	Godewind- Frankfurt Airport Center	254 300	130 000	17/12/19	130 000	30/12/25
	< 100 M€		995 939	374 350			
		Total Bureaux Allemagne	1 250 239	504 350			
Total gage			16 094 373	6 212 399			

en k€	Encours dette (> ou < 100 M€)	Dettes adossées	Valeur d'expertise au 31/12/2021 ⁽¹⁾	Encours dette au 31/12/2021	Date de mise en place	Nominal Initial	Date d'échéance
Bureaux France		Billets de trésorerie		1 458 400			
		500 M€ – Green Bond		500 000	20/05/16	500 000	20/05/26
		500 M€ – Obligation		595 000	21/06/17	500 000	21/06/27
		500 M€ – Green Bond		500 000	17/09/19	500 000	17/09/31
		500 M€ – Bond		500 000	23/06/20	500 000	23/06/30
		100 M€ – Green PP		100 000	20/01/21	100 000	20/01/33
		Réallocation Bureaux Italie		- 289 287			
	> 100 M€			3 364 113			
		Total Bureaux France	3 849 563	3 364 113			
Bureaux Italie		250 M€ – Obligation		125 000	30/03/15	125 000	30/03/22
		300 M€ – Obligation		300 000	17/10/17	300 000	17/10/24
		300 M€ – Obligation		300 000	20/02/18	300 000	20/02/28
		Réallocation Bureaux France		289 287			
	> 100 M€		2 039 088	1 014 287			
	< 100 M€			3 977			
		Total Bureaux Italie	2 039 088	1 018 264			
Hôtels en Europe		200 M€ – Placement privé		200 000	29/05/15	200 000	29/05/23
		350 M€ – Edinburgh		350 000	24/09/18	350 000	24/09/25
		599 M€ – Bond		599 000	27/07/21	599 000	27/07/29
	> 100 M€			1 149 000			
	< 100 M€			44 331			
		Total Hôtels Europe	2 851 147	1 193 331			
Résidentiel Allemagne	< 100 M€	Total Résidentiel Allemagne	347 733				
Bureaux Allemagne	< 100 M€	Total Bureaux Allemagne	239 187				
Autres	< 100 M€	Résidentiel France	596	0			
		Parkings	39 575	0			
		Total Autres	40 171	0			
Total libre			9 366 888	5 575 708			
		Autres dettes		280 055			
Bureaux France		Transfert en actifs et passifs destinés à être cédés	4 028	- 224 933			
Autres		Transfert en actifs et passifs destinés à être cédés	31 934				
TOTAL GÉNÉRAL			25 497 223	11 843 229			

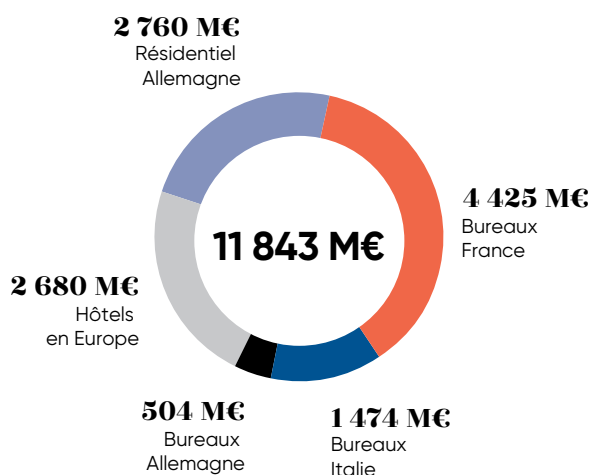
(1) Le patrimoine inclut la juste valeur d'actifs exploités directement par la société (siège, Flex Office) mais n'inclut pas les stocks immobiliers (trading, promotion) et la quote-part de juste valeur des actifs consolidés en mise en équivalence.

Les emprunts sont évalués après leur comptabilisation initiale au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif.

Ventilation des emprunts à leur valeur nominale selon la durée restant à courir et par type de taux :

(En milliers d'euros)	Encours au 31/12/2021	Échéance à - 1 an	Encours au 31 décembre 2022	Échéance de 2 à 5 ans	Encours au 31/12/2026 (à + 5 ans)
Dettes Financières à taux fixe	6 309 644	192 111	6 117 533	2 571 247	3 546 286
Bureaux France – Emprunts bancaires	149 647	1 004	148 643	4 016	144 627
Bureaux France – Autres	263 294	0	263 294	159 263	104 031
Bureaux Allemagne – Emprunts bancaires	504 350	600	503 750	503 750	0
Hôtels en Europe – Emprunts bancaires	139 449	1 321	138 128	58 239	79 889
Hôtels en Europe – Autres	16 761	608	16 153	16 153	0
Résidentiel Allemagne – Emprunts bancaires	1 163 119	59 598	1 103 521	479 818	623 703
Résidentiel Allemagne – Autres	47	2	45	9	36
Total Emprunts et obligations convertibles	2 236 667	63 134	2 173 533	1 221 247	952 286
Bureaux France – Obligations	1 905 713	0	1 905 713	500 000	1 405 713
Bureaux Italie – Obligations	1 014 287	125 000	889 287	300 000	589 287
Bureaux Italie – Titrisations	3 977	3 977	0	0	0
Hôtels en Europe – Obligations	1 149 000	0	1 149 000	550 000	599 000
Total dettes représentées par des titres	4 072 977	128 977	3 944 000	1 350 000	2 594 000
Dettes Financières à taux variable	5 533 585	1 543 727	3 989 858	2 499 892	1 489 966
Bureaux France – Emprunts bancaires	648 250	3 446	644 804	253 284	391 520
Bureaux Italie – Emprunts bancaires	455 752	9 661	446 091	446 091	0
Bureaux Allemagne – Autres	0	0	0	0	0
Hôtels en Europe – Emprunts bancaires	1 374 820	23 024	1 351 796	1 009 690	342 106
Résidentiel Allemagne – Emprunts bancaires	1 596 363	49 196	1 547 167	790 827	756 340
Total Emprunts et obligations convertibles	4 075 185	85 327	3 989 858	2 499 892	1 489 966
Bureaux France – Billets de trésorerie	1 458 400	1 458 400	0	0	0
Total dettes représentées par des titres	1 458 400	1 458 400	0	0	0
TOTAL	11 843 229	1 735 838	10 107 391	5 071 140	5 036 252

Dettes par secteur opérationnel au 31 décembre 2021 en M€ :



4.2.5.11.4 Emprunts obligataires convertibles

Bureaux Italie :

L'ORNANE constitue un instrument hybride et est comptabilisée en un contrat Hôte (dette au coût amorti) et un dérivé incorporé (instrument financier en juste valeur par le biais du compte de résultat).

En février 2021, l'ORNANE à échéance 2021 de Covivio en Italie a été remboursée.

4.2.5.11.5 Instruments dérivés

Les instruments dérivés sont essentiellement composés d'instruments de couverture de taux mis en place dans le cadre de la politique de couverture des taux d'intérêt du groupe.

Juste valeur des Instruments dérivés nets :

(En milliers d'euros)	31/12/2020 Net	Variation de périmètre et reclassement passifs destinés à être cédés	Primes - Soutles de restructuration	Impact P&L	Impact Capitaux Propres	31/12/2021 Net
Bureaux France	- 139 770	1 824	44 928	34 973		- 58 045
Bureaux Italie	- 27 569		8 557	3 312	6 866	- 8 834
Bureaux Allemagne	- 2 363		930	2 054		621
ORNANES Bureaux Italie	- 89			89		
Hôtels en Europe	- 106 150		8 134	69 642	- 21 942	- 50 317
Résidentiel Allemagne	- 53 688		1 426	32 543		- 19 719
TOTAL	- 329 629	1 824	63 974	142 614	- 15 076	- 136 294
				Dont	IFT Passif	- 200 773
					IFT Actif	64 479

L'impact total des ajustements de valeur des instruments dérivés au compte de résultat est de + 142,6 M€.

Il se compose principalement des variations de valeur des IFT (+ 142,5 M€). Conformément à la norme IFRS 13, les justes valeurs incluent le risque de défaillance des contreparties (0,9 M€).

L'impact sur les capitaux propres de - 21,9 M€ sur la ligne Hôtels en Europe correspond à la variation de l'exercice du taux de change des *Cross Currency Swap* pris en couverture des

investissements nets réalisés au Royaume-Uni (*Net Investment Hedge*).

La ligne « Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur » du Tableau des Flux de Trésorerie de (- 977,9 M€) permettant de calculer la capacité d'autofinancement, intègre principalement l'impact résultat des variations de valeurs des IFT et de l'ORNANE (- 142,6 M€) et les variations de valeur du patrimoine (- 835,3 M€).

Répartition par échéance des notionnels des instruments de couverture

(En milliers d'euros)	Au 31/12/2021	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Couverture Ferme				
SWAP payeur fixe	5 669 061	- 218 314	2 109 284	3 778 091
SWAP receveur fixe	2 718 344	0	2 108 344	610 000
Total SWAP	2 950 717	- 218 314	940	3 168 091
Couverture Optionnelle				
Achat <i>swaption</i> payeur fixe	0	0	0	0
Vente <i>swaption</i> emprunteur fixe	200 000	0	0	200 000
Achat de <i>cap</i>	564 321	135 474	428 847	0
Achat de <i>floor</i>	151 794	732	123 062	28 000
Vente de <i>floor</i>	43 000	0	43 000	0
TOTAL	9 346 520	- 82 108	4 812 537	4 616 091

Solde de la couverture au 31 décembre 2021

(En milliers d'euros)	Taux fixe	Taux variable
Emprunts et dettes financières (y compris banques créditrices)	6 309 644	5 534 528
PASSIFS FINANCIERS NETS AVANT COUVERTURE	6 309 644	5 534 528
Couverture ferme – Swaps		- 2 950 717
Couverture optionnelle – caps		- 564 321
Total couverture		- 3 515 038
PASSIFS FINANCIERS NETS APRÈS COUVERTURE	6 309 644	2 019 490

4.2.5.11.6 Passifs locatifs

Au 31 décembre 2021, le solde des passifs locatifs s'élève à 306,2 M€ contre 297,6 M€ au 31 décembre 2020, soit une augmentation de 8,6 M€. Les variations de change liées aux baux emphytéotiques au Royaume-Uni s'élèvent à + 10,8 M€. La prolongation de la durée probable d'utilisation d'un actif en Italie a été révisée au cours de l'exercice 2021 pour s'aligner sur une durée de bail égale à celle du contrat avec le locataire, ce qui a

généralisé une augmentation du passif locatif de + 23,4 M€. La sortie par anticipation du bail d'un parking a généré une diminution des passifs locatifs de - 4,8 M€ sur la période. Les passifs locatifs de l'activité Parkings ont été transférés en passifs destinés à être cédés conformément à la norme IFRS 5 pour 12,7 M€.

Au 31 décembre 2021, les charges d'intérêts liées à ces passifs locatifs sont de 14,8 M€.

Répartition par échéance des passifs locatifs

(En milliers d'euros)	Au 31/12/2021	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	De 5 à 25 ans	À plus de 25 ans
Passifs locatifs au passif du bilan	306 223				
Passifs locatifs en passifs destinés à être cédés	12 708				
PASSIFS LOCATIFS	318 931	14 250	33 343	58 450	212 888

4.2.5.1.7 Covenants bancaires

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

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

Les *covenants* de LTV consolidée les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2021 à 60% sur Covivio et Covivio Hotels.

Les *covenants* d'ICR Consolidé les plus restrictifs s'élèvent au 31 décembre 2021 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 2021 et s'établissent à 42,2% pour la LTV part du groupe, à 672% pour l'ICR part du groupe et à 4,8% pour le ratio de dette gagée.

Aucun financement n'est assorti d'une clause d'exigibilité sur le niveau de rating de Covivio ou Covivio Hotels, actuellement BBB+ perspective stable (rating Standard & Poor's).

LTV Conso	Société	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
300 M€ (2016) – Orange	Covivio	Bureaux France	≤ 60%	Respecté
130 M€ (2019) – REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	Respecté
279 M€ (2017) – Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	< 60%	Respecté
400 M€ (2018) – Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≤ 60%	Respecté

ICR Conso	Société	Périmètre	Seuil covenant	Ratio
300 M€ (2016) – Orange	Covivio	Bureaux France	≥ 200%	Respecté
130 M€ (2019) – REF I	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	Respecté
279 M€ (2017) – Roca	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	> 200%	Respecté
400 M€ (2018) – Rocky	Covivio Hotels	Hôtels en Europe	≥ 200%	Respecté

Dans le cadre de financements hypothécaires, ces *covenants* sont par ailleurs le plus souvent assortis de *covenants* spécifiques aux périmètres financés. Ces *covenants*, généralement de LTV

Périmètre ont pour vocation essentielle d'encadrer l'utilisation des lignes de financement en la corrélant à la valeur des sous-jacents donnés en garantie

4.2.5.12 Provisions pour risques et charges

4.2.5.12.1 Principes comptables liés aux provisions pour risques et charges

Engagements de retraite

Les engagements de retraite sont comptabilisés selon la norme révisée IAS 19. Les engagements résultant de régimes de retraites à prestations définies sont provisionnés au bilan pour le personnel en activité à la date de clôture. Ils sont déterminés selon la méthode des unités de crédit projetées sur la base d'évaluations effectuées lors de chaque clôture. Le coût des services passés correspond aux avantages octroyés, soit lorsque l'entreprise adopte un nouveau régime à prestations définies, soit lorsqu'elle modifie le niveau de prestations d'un régime existant. Lorsque les nouveaux droits sont acquis dès l'adoption du nouveau régime ou le changement d'un régime existant, le coût des services passés est immédiatement comptabilisé en résultat.

À l'inverse, lorsque l'adoption d'un nouveau régime ou le changement d'un régime existant donne lieu à l'acquisition de droits postérieurement à sa date de mise en place, les coûts des services passés sont comptabilisés en charge, selon un mode

linéaire, sur la durée moyenne restant à courir jusqu'à ce que les droits correspondants soient entièrement acquis. Les écarts actuariels résultent des effets des changements d'hypothèses actuarielles et des ajustements liés à l'expérience (différences entre les hypothèses actuarielles retenues et la réalité constatée). La variation de ces écarts actuariels est comptabilisée en autres éléments du résultat global.

La charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, l'amortissement du coût des services passés, ainsi que les effets de toute réduction ou liquidation de régime ; le coût de l'actualisation est comptabilisé en résultat financier. Les évaluations sont réalisées en tenant compte des Conventions Collectives applicables dans chaque pays, compte tenu des différentes réglementations locales. L'âge de départ à la retraite est, pour chaque salarié, l'âge d'obtention du taux plein de la Sécurité sociale.

4.2.5.12.2 Tableau des provisions

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Variation Périmètre	Dotation	Transfert	Variations des écarts actuariels	Reprises de provisions Utilisées	Non utilisées	31/12/2021
Autres provisions pour litiges	2 883	0	641	- 81		- 125	- 160	3 158
Provisions pour garantie	0	0	0				0	0
Provisions pour impôts	26 472	0	1 352	- 17 718		- 305	- 4	9 797
Provisions pour la remise en état de sites	2 616	0	0	- 50		- 1 189	0	1 377
Autres provisions	3 017	0	311	- 32		- 1 463	- 686	1 147
Sous-total Provisions - passifs courants	34 988	0	2 304	- 17 881	0	- 3 082	- 850	15 479
Provision Retraites	55 786	- 1	941	0	- 2 761	- 2 186	- 25	51 754
Provision Médaille du travail	1 680	0	10			- 98	- 9	1 583
Sous-total Provisions - passifs non courants	57 466	- 1	951	0	- 2 761	- 2 284	- 34	53 337
TOTAL DES PROVISIONS	92 454	- 1	3 255	- 17 881	- 2 761	- 5 366	- 884	68 816

Les provisions pour litiges se répartissent pour 2,2 M€ sur les Bureaux France, 0,3 M€ sur les Bureaux Italie et 0,6 M€ sur les Hôtels en Europe.

Les provisions pour impôts concernent les Hôtels en Europe pour 8,9 M€, les Bureaux Italie pour 0,7 M€ et les Bureaux Allemagne pour 0,2 M€.

La provision pour indemnité de départ en retraite s'élève à 51,8 M€ au 31 décembre 2021 (dont 48 M€ en Résidentiel Allemagne).

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements en France sont les suivantes :

- taux d'augmentation de salaires : cadres 4%, non cadres 3% ;
- taux d'actualisation : 0,501% (TEC 10 n + 50 bps).

Les principales hypothèses actuarielles pour l'estimation des engagements en Allemagne sont les suivantes :

	Résidentiel Allemagne		Bureaux Allemagne	
Hypothèses provisions retraites Allemagne	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Taux d'actualisation	1,10%	0,85%	0,85%	0,45%
Évolution annuelle des salaires	2,5%	2,5%	1,50%	1,25%
Taux de charges d'assurances sociales	1%/ 2%	1% / 2%		
Impact des provisions pour retraites au compte de résultat (en milliers d'euros)				
Coût des services rendus au cours de l'exercice	- 628	- 613	0	0
Coût financier	- 433	- 501	- 2	- 1
Effets des réductions/liquidations de régime	0	0	0	0
TOTAL IMPACT AU COMPTE DE RÉSULTAT	- 1 061	- 1 114	- 2	- 1

4.2.5.13 Autres dettes Court terme

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Dettes sociales	35 232	36 687	- 1 455
Dettes fiscales	45 487	25 391	20 096
Exit tax < à un an	2 217	0	2 217
Comptes courants – passif	5 430	335	5 095
Dividendes à payer	27	27	0
Autres dettes	30 861	48 832	- 17 971
TOTAL	119 254	111 272	7 982

La variation des dettes fiscales est principalement en Bureaux France + 13,8 M€ et en Bureaux Italie + 8,2 M€ (7,9 M€ d'exit tax suite à la réévaluation fiscale d'actifs).

4.2.5.14 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financière (en k€)	31/12/2021 Net	Montant figurant dans l'État de Situation Financière évalué :			Juste Valeur
			Au Coût amorti	À la juste Valeur par le biais des capitaux propres	À la juste valeur par le biais du compte de Résultat	
Actifs au coût amorti	Actifs financiers non courants	19 997	19 997			19 997
Prêts & Créances	Actifs financiers non courants	117 792	117 792			117 792
	Total Actifs financiers non courants	137 789	137 789			137 789
Prêts & Créances	Créances clients ⁽¹⁾	357 540	357 540			357 540
Actifs en juste valeur par Résultat	Dérivés à la juste valeur par Résultat	64 479			64 479	64 479
Actifs en juste valeur par Résultat	Équivalents de trésorerie	626 318			626 318	626 318
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		1 186 126	495 329	0	690 797	1 186 126
Dettes au coût amorti	Dettes financières	11 843 229	11 843 229			11 899 996 ⁽²⁾
Passifs à la juste valeur par Résultat	Instruments financiers (hors ORNANE)	200 773		4 591	196 182	200 773
Dettes au coût amorti	Dépôts de Garantie	30 731	30 731			30 731
Dettes au coût amorti	Dettes fournisseurs	227 601	227 601			227 601
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		12 302 334	12 101 561	4 591	196 182	12 359 101

(1) Hors franchise.

(2) L'écart entre la valeur nette comptable et la juste valeur des dettes à taux fixe est de 56 767 K€.

Ventilation des actifs et passifs financiers à la juste valeur :

Le tableau ci-après présente les instruments financiers à la juste valeur répartis par niveau :

- niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif ;
- niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables ;
- niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur une estimation non fondée sur des prix de transactions de marché sur des instruments similaires.

(En milliers d'euros)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Dérivés à la juste valeur par résultat		64 479		64 479
Équivalents de trésorerie		626 318		626 318
Total Actifs financiers	0	690 797	0	690 797
Dérivés à la juste valeur par résultat		200 773		200 773
Total Passifs financiers	0	200 773	0	200 773

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 chiffre d'affaires des hôtels en gestion et du Flex Office, les recettes des parcs de stationnement, le chiffre d'affaires de l'activité de promotion immobilière et les prestations de services sont présentées sur des lignes spécifiques de l'état du résultat net après les loyers nets.

En règle générale, le quittancement est trimestriel 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.

Paielements 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.

4.2.6.2 Résultat d'exploitation

4.2.6.2.1 Revenus locatifs

Les loyers restent stables à 866,3 M€ au 31 décembre 2021 contre 866,8 M€ au 31 décembre 2020.

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Variation en K€	Variation en %
Bureaux France	218 699	237 300	- 18 601	- 7,8%
Bureaux Italie	155 180	172 007	- 16 827	- 9,8%
Bureaux Allemagne	40 582	49 784	- 9 202	- 18,5%
Total Loyers Bureaux	414 461	459 091	- 44 630	- 9,7%
Hôtels en Europe	180 871	151 295	29 576	19,5%
Résidentiel Allemagne	270 943	256 046	14 897	5,8%
Autres (dont Résidentiel France)	32	403	- 371	- 92,1%
Total Loyers	866 307	866 835	- 528	- 0,1%

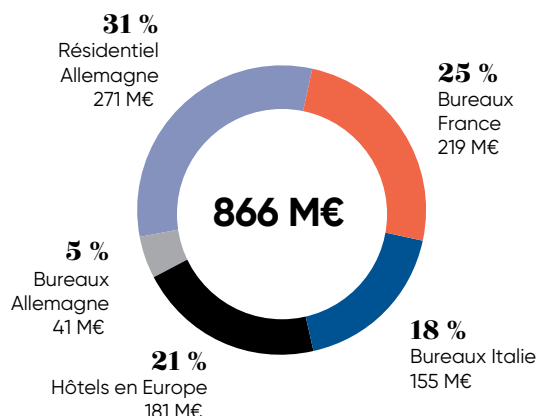
Les revenus locatifs se composent de loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrée) facturés pour les immeubles de placements au cours de la période. Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail.

Par type d'actifs, la variation des loyers s'analyse comme suit :

- une diminution des loyers des Bureaux France (- 18,6 M€, soit - 7,8%) qui s'explique principalement par l'effet des cessions d'actifs (- 13,9 M€) et des libérations (- 11,4 M€) permettant d'alimenter le pipeline des développements, partiellement compensés par la livraison d'actifs en développement en 2020 et 2021 (+ 12,6 M€) ;
- une diminution des loyers des Bureaux Italie (- 16,8 M€, soit - 9,8%) qui s'explique principalement par les cessions (- 21,1 M€) ;
- une baisse des loyers des Bureaux Allemagne (- 9,2 M€, soit - 18,5%) qui s'explique essentiellement par la comptabilisation en 2020 d'une indemnité de 7 M€ suite à l'annulation du bail par un locataire ;
- une hausse des loyers des Hôtels en Europe (+ 29,6 M€, soit + 19,5%), qui s'explique principalement par l'impact du redémarrage de l'activité au second semestre sur les loyers variables et par les acquisitions réalisées fin 2020. Pour rappel, au 31 décembre 2020, il n'avait pas été comptabilisé de loyers sur les actifs au Royaume-Uni du fait de l'activation de la clause de sous performance majeure ;

- une augmentation des loyers en Résidentiel Allemagne (+ 14,9 M€, soit + 5,8%) suite aux acquisitions (+ 6,4 M€) et aux relocations/indexation (+ 8,2 M€), atténuée par les cessions (- 5,9 M€) ; à noter, l'annulation de la loi sur le plafonnement des loyers à Berlin qui a généré un impact de + 7,0 M€ sur les revenus locatifs.

Loyers de l'année 2021 par secteur opérationnel en M€ :



4.2.6.2.2 Charges immobilières

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Variation en K€	Variation en %
Loyers	866 307	866 836	- 529	- 0,1%
Charges refacturables	- 143 818	- 142 623	- 1 195	0,8%
Produits de refacturations de charges	143 818	142 623	1 195	0,8%
Charges locatives non récupérées	- 41 059	- 36 489	- 4 570	12,5%
Charges sur Immeubles	- 31 943	- 29 389	- 2 555	8,7%
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 14 020	- 24 882	10 862	n.a.
LOYERS NETS	779 285	776 076	3 209	0,4%
Taux charges immobilières	- 10,0%	- 10,5%		

- Charges locatives non récupérées : Ces charges correspondent essentiellement aux charges sur locaux vacants. Les charges locatives non récupérées sont présentées nettes des refacturations au compte de résultat.

Conformément à IFRS 15, 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 (dont 10,9 M€ en Hôtels en Europe au titre de l'exercice 2021) et des provisions nettes sur créances douteuses. L'exercice 2020 était impacté par des dépréciations sur créances douteuses liées à la crise de la Covid-19 pour un montant de - 3,5 M€ en Bureaux Italie, - 14,1 M€ en Hôtels en Europe et - 2,1 M€ sur le Résidentiel Allemagne.

4.2.6.2.3 EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office et Résultat des autres activités

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Variation en K€	Variation en %
Chiffre d'affaires des hôtels en gestion et Flex Office	124 083	102 090	21 993	21,5%
Charges d'exploitation des hôtels en gestion et Flex Office	- 93 996	- 88 441	- 5 555	6,3%
EBITDA DES HÔTELS EN GESTION ET FLEX OFFICE	30 087	13 649	16 438	120,4%
Revenus des autres activités	56 011	49 303	6 708	13,6%
Dépenses des autres activités	- 27 170	- 22 867	- 4 303	18,8%
RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS	28 841	26 436	2 405	9,1%
TOTAL RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS	58 928	40 085	18 843	47,0%

● L'EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office est composé de l'EBITDA des Hôtels exploités (+ 21,9 M€ au 31 décembre 2021 contre + 7,9 M€ au 31 décembre 2020) et des résultats de Flex Office (+ 8,2 M€ au 31 décembre 2021 contre + 5,7 M€ au 31 décembre 2020).

La hausse de l'EBITDA des hôtels en gestion de + 14,0 M€ est liée à la reprise de l'activité au cours du second semestre, notamment sur la période estivale. Les aides gouvernementales reçues (16,8 M€) ont permis de compenser la faible activité pendant le 1^{er} semestre 2021.

Les résultats de Flex Office augmentent de 2,5 M€, essentiellement sous l'effet de l'ouverture d'un site à Milan en Italie en 2020 (+ 1,7 M€).

● Le résultat des autres activités est principalement constitué des résultats de promotion immobilière en Allemagne (17,6 M€), en Italie (3,3 M€) et en France (2,2 M€). Les résultats de l'activité Parkings (5,2 M€) sont en légère baisse (- 0,3 M€) par rapport au 31 décembre 2020 suite à la comptabilisation d'un amortissement exceptionnel des immobilisations lié à la sortie anticipée du bail d'un parking.

4.2.6.2.4 Coûts de fonctionnement nets

Ils se composent des frais de siège et des frais de fonctionnement nets des revenus des activités de gestion et d'administration.

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Variation en K€	Variation en %
Revenus de gestion et d'administration	14 072	15 691	- 1 619	- 10,3%
Frais liés à l'activité	- 5 442	- 6 678	1 236	- 18,5%
Frais de structure	- 122 861	- 125 522	2 661	- 2,1%
TOTAL COÛTS DE FONCTIONNEMENTS NETS	- 114 231	- 116 509	2 278	- 2,0%

La diminution des revenus de gestion et d'administration de - 1,6 M€ s'explique principalement par la cession en 2020 de la société Revalo dont l'activité était la gestion immobilière pour compte de tiers.

Les frais de structure intègrent les frais de personnel qui font l'objet d'une analyse spécifique au § 4.2.7.1.1.

4.2.6.2.5 Amortissements des biens d'exploitation et variation nette des provisions et autres

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Variation en K€
Amortissements des biens d'exploitation	- 75 171	- 67 324	- 7 847
Variation nette des provisions et autres	16 995	4 388	12 607

Le poste Amortissements des biens d'exploitation s'élève à - 75,2 M€ au 31 décembre 2021 contre - 67,3 M€ au 31 décembre 2020. Cette augmentation de - 7,8 M€ s'explique principalement par l'impact de la mise au rebut d'immobilisations suite à la restructuration d'un immeuble en Flex Office livré en 2021.

Le poste Variation nette des provisions et autres inclut le produit de refacturation des baux emphytéotiques aux locataires (12,4 M€ au 31 décembre 2021 contre 2,7 M€ au 31 décembre 2020) lorsque la charge locative est retraitée. En effet, afin de ne pas fausser le ratio charges immobilières et suite à l'annulation de la charge locative conformément à la norme IFRS 16, le produit de

refacturation aux locataires est présenté en variation nette des provisions et autres.

Pour rappel, au 31 décembre 2020, il n'avait pas été comptabilisé de refacturation de baux emphytéotiques sur les actifs au Royaume-Uni du fait de l'activation de la clause de sous performance majeure.

La ligne « Dotations nettes aux amortissements et provisions » du Tableau des Flux de Trésorerie de 92,2 M€ inclut principalement 75,2 M€ de dotation aux amortissements des biens d'exploitation et 17,9 M€ de dépréciations d'écarts d'acquisition sur un portefeuille d'actifs exploités en Murs et Fonds.

4.2.6.3 Résultat des cessions d'actifs

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Variation en K€	Variation en %
Produits des cessions d'actifs ⁽¹⁾	752 421	720 136	32 285	4,5%
Valeurs de sortie des actifs cédés ⁽²⁾	- 747 775	- 721 355	- 26 420	3,7%
RÉSULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	4 646	- 1 219	5 865	

(1) Prix de vente nets des frais de cession.

(2) Correspond aux valeurs d'expertises publiées au 31 décembre 2020.

Le résultat des cessions d'actifs par secteur d'activité figure au § 4.2.8.9.

4.2.6.4 Variation de Juste Valeur des Immeubles

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Var en K€
Bureaux France	60 374	97 444	- 37 070
Bureaux Italie	2 961	- 45 610	48 571
Hôtels en Europe	- 16 294	- 327 627	311 333
Résidentiel Allemagne	818 768	413 707	405 061
Bureaux Allemagne	- 30 529	- 9 700	- 20 829
Autres (dont Résidentiel France)	0	- 25	25
TOTAL VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES	835 280	128 189	707 091

La variation positive de juste valeur des immeubles de + 835,3 M€ est essentiellement liée au patrimoine du secteur Résidentiel Allemagne pour + 818,8 M€ (essentiellement sur des actifs situés à Berlin).

4.2.6.5 Résultat des cessions de titres

En Résidentiel Allemagne, Covivio a cédé les 5,1% qu'elle détenait dans la société Solis pour un résultat de cession de 1,4 M€.

Des frais sur cessions de titres ont été comptabilisés pour - 1,2 M€ en Bureaux France, ainsi qu'un ajustement de prix sur la cession d'un actif pour - 1,2 M€ en Hôtels en Europe.

4.2.6.6 Résultat des variations de périmètre

Les résultats de variation de périmètre correspondent principalement à la dépréciation d'écarts d'acquisition sur un

4.2.6.7 Coût de l'endettement financier net

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Variation en K€	Variation en %
Produits d'intérêts sur opérations de trésorerie	11 080	8 270	2 809	34,0%
Charges d'intérêts sur opérations de financements	- 131 306	- 136 397	5 091	- 3,7%
Amortissements réguliers des frais d'émission d'emprunts	- 13 634	- 14 271	637	- 4,5%
Charges nettes sur couverture	- 33 105	- 29 975	- 3 130	10,4%
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	- 166 965	- 172 373	5 408	- 3,1%
Taux moyen de la dette	1,20%	1,29%		

portefeuille d'actifs exploités en Murs et Fonds pour - 17,9 M€. Ils enregistrent également les frais d'acquisitions de titres de participations consolidées, qui conformément à IFRS 3 Regroupement d'entreprise, doivent être comptabilisés en charges de l'exercice pour - 5,4 M€.

La ligne « Incidence des variations de périmètre liées aux activités d'investissement » (§39 de la norme IAS 7) de - 74,0 M€ correspond principalement à l'acquisition de sociétés en Résidentiel Allemagne pour - 85,2 M€ et à l'acquisition complémentaire de titres de la société Covivio Office (ex-Godewind Immobilien) suite à une procédure de squeeze-out pour - 1,6 M€, compensées par la cession des titres de la société Investire Spa SGR en Bureaux Italie (+ 13,3 M€).

Hors pénalités et coûts de rachat de dettes à taux fixe (6,9 M€ au 31 décembre 2021 versus 13,1 M€ au 31 décembre 2020), le coût de l'endettement reste stable.

4.2.6.8 Résultat financier

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Variation en K€	Variation en %
Coût de l'endettement financier net	- 166 965	- 172 373	5 408	- 3,1%
Charges d'intérêts sur passif locatif	- 14 795	- 14 030	- 765	5,5%
Variations de juste valeur des instruments financiers	142 525	- 118 839	261 363	
Variations de juste valeur des ORNANES	89	3 348	- 3 259	
Variation de juste valeur des instruments financiers	142 614	- 115 491	258 104	
Charges financières nettes d'actualisation	0	- 353	353	
Produits et pertes de change	- 708	264	- 972	
Actualisation et résultat de change	- 708	- 89	- 619	
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	- 4 052	- 1 141	- 2 911	
Autres	- 53	- 29	- 24	
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	- 4 105	- 1 170	- 2 935	
TOTAL DU RÉSULTAT FINANCIER	- 43 959	- 303 152	259 193	- 85,5%

La hausse des taux d'intérêts impacte la juste valeur des instruments financiers de + 142,6 M€. Ainsi, le résultat financier est une charge nette de - 44,0 M€ au 31 décembre 2021 contre - 303,2 M€ au 31 décembre 2020.

La ligne « Coût de l'endettement financier net et charges d'intérêts sur passifs locatifs » du TFT de 168,8 M€ correspond au Coût de l'endettement financier net pour - 167,0 M€ retraité de l'amortissement des frais d'émission d'emprunts pour + 13,6 M€, aux charges d'intérêts sur passif locatif pour - 14,8 M€ et aux produits et pertes de change pour - 0,7 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 2021, aucune dette d'Exit Tax n'est présente au bilan.

Régime de droit commun et impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporaires d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable, et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels, ou provenant des retraitements de consolidation. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs. Les impôts différés portent sur les structures du groupe Covivio qui ne sont pas éligibles au régime SIIC.

Un actif d'impôt différé est constaté en cas de pertes fiscales reportables dans l'hypothèse probable où l'entité concernée, non éligible au régime SIIC, disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels ces pertes fiscales pourront être imputées.

Dans le cas où une société française prévoit d'opter directement ou indirectement pour le régime SIIC dans un avenir proche, une dérogation au régime de droit commun est réalisée via l'anticipation du taux réduit (taux de l'Exit Tax) dans l'évaluation des impôts différés.

Régime fiscal des sociétés italiennes

Suite à la fusion de Beni Stabili dans Covivio, l'établissement permanent de Covivio en Italie a changé de régime fiscal (sortie du régime fiscal SIIC) et est assujéti à l'impôt sur les sociétés immobilières au taux de 20%.

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. Cette option a généré l'exigibilité d'une « substitutive tax » de 3%, payable en trois versements jusqu'en 2023.

Au 31 décembre 2021, la dette correspondante est présente au bilan pour 8 M€.

Régime fiscal SOCIMI (sociétés espagnoles)

Les sociétés espagnoles détenues par Covivio Hotels ont opté pour le régime fiscal SOCIMI, avec effet au 1^{er} 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.

4.2.6.9.2 Impôts et taux retenus par zone géographique

(En milliers d'euros)	Impôts exigibles	Impôts différés	Total	Taux d'impôt différé
France	- 4 029	387	- 3 642	25,83% ⁽¹⁾
Italie	- 8 067	39 424	31 357	20,00% ⁽²⁾
Allemagne	- 15 950	- 159 570	- 175 520	15,83% ⁽³⁾
Belgique	- 568	615	47	25,00% ⁽⁴⁾
Luxembourg	- 585	- 7 548	- 8 133	24,94%
Royaume-Uni	49	- 7 081	- 7 032	25,00% ⁽⁵⁾
Pays-Bas	- 1 092	- 3 898	- 4 990	25,00% ⁽⁶⁾
Portugal	- 393	- 561	- 954	22,50%
Espagne	0	1 291	1 291	25,00%
Irlande	0	178	178	33,00% ⁽⁷⁾
Pologne	0	- 75	- 75	9,00%
Hongrie	- 74	- 678	- 752	9,00%
République Tchèque	- 641	- 151	- 792	19,00%
TOTAL	- 31 350	- 137 668	- 169 018	

(-) correspond à une charge d'impôt ; (+) correspond à un produit d'impôt.

(1) En France, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2021 est de 27,4%. Le taux d'impôt sera à 25,83% à compter de l'exercice 2022.

(2) Depuis la fusion avec Covivio et sa sortie du régime SIQ, Covivio en Italie est assujetti à un impôt au taux de 20%.

(3) En Allemagne, le taux d'impôt sur les valeurs immobilières est de 15,83% mais, pour l'activité d'exploitation des hôtels, les taux vont de 30,18 à 32,28%.

(4) En Belgique, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2021 est de 25%.

(5) Au Royaume-Uni, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2021 est de 25%, contre 19% en 2020.

(6) Aux Pays-Bas, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2021 est de 25%.

(7) En Irlande, le taux d'impôt retenu pour l'exercice 2021 est de 12,5% pour les activités opérationnelles, 25% pour les sociétés holdings et 33% pour les plus-values de cessions.

Les impôts exigibles liés aux cessions s'élèvent à 7,5 M€, essentiellement en Résidentiel Allemagne. Les impôts exigibles en Bureaux Italie sont relatifs au paiement d'une « substitutive tax » de 3% pour réévaluation fiscale de certains actifs immobiliers (7,9 M€). En Bureaux France, les impôts exigibles sont principalement liés aux résultats taxables de l'activité de promotion pour 3,9 M€.

Impact résultat des impôts différés

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Variation
Bureaux Italie	37 059	- 11 344	48 403
Bureaux Allemagne	7 623	- 3 950	11 573
Hôtels en Europe	- 26 452	59 557	- 86 010
Résidentiel Allemagne	- 155 918	- 70 131	- 85 787
Autres	20	82	- 62
TOTAL	- 137 668	- 25 786	- 111 883

En Bureaux Italie, le produit d'impôt différé est lié à l'annulation d'impôts différés passif suite au paiement de la « substitutive tax » de 3% pour réévaluation fiscale de certains actifs immobiliers, à hauteur de 52,4 M€.

En Bureaux Allemagne, le produit d'impôt différé est principalement lié à l'activation d'impôts différés actif sur déficits reportables.

La charge d'impôts différés des Hôtels en Europe est liée, d'une part, à l'annulation d'impôts différés actif et à la hausse du taux d'impôt sur le portefeuille au Royaume-Uni pour - 9,1 M€ et d'autre part, à une reprise de l'impôt différé actif sur déficits reportables constatés en 2020 en Murs et Fonds pour - 10,9 M€.

La charge d'impôt différé en Résidentiel Allemagne est principalement liée à l'accroissement des valeurs des actifs.

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 K€)	France (SIIC) Espagne (SOCIMI)	France Droit Commun	Etranger Droit Commun	31/12/2021
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	443 800	- 48 043	1 039 918	1 435 675
Charges d'impôts effectifs constatées	26 660	236	- 195 914	- 169 018

Le produit d'impôts effectifs constaté du secteur d'imposition SIIC/SOCIMI comprend un produit d'impôts différés de 34,2 M€ sur l'Italie.

(En milliers d'euros)	31/12/2021
Résultat net avant impôt	1 463 045
Résultat des sociétés mises en équivalence	-27 370
Résultat net avant impôt, avant résultat des sociétés mises en équivalence	1 435 675
dont sociétés SIIC/SOCIMI	443 800
dont sociétés soumises à l'impôt	991 875
Impôt théorique à 27,37%	(a) - 271 522
Effet des différentiels de taux	121 794
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires	- 681
Effet des différences permanentes	- 14 417
Imputation sur les déficits fiscaux sans IDA	-1 293
Déficits fiscaux de l'exercice sans IDA	- 8 232
Total effets fiscaux de l'exercice	(b) 97 172
Impact des contrôles fiscaux et impôts sur exercices antérieurs	(c) - 21 328
Charges d'impôts effectifs constatées	(a)+(b)+(c) - 195 678
TAUX EFFECTIF GLOBAL D'IMPÔT	19,73%

4.2.7 Autres éléments d'information

4.2.7.1 Rémunérations et avantages consentis au personnel

4.2.7.1.1 Frais de personnel

Au 31 décembre 2021, les charges de personnel s'élèvent à 140,6 M€ (contre 137,8 M€ au 31 décembre 2020) selon détail ci-dessous :

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office	- 34 551	- 31 885
Frais de structure ⁽¹⁾	- 79 014	- 80 507
Résultat des cessions d'actifs	- 3 011	- 3 090
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL DANS L'ÉTAT DU RÉSULTAT NET	- 116 576	- 115 482
Projets de développement et promotion	- 24 027	- 22 323
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL CAPITALISÉES	- 24 027	- 22 323
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	- 140 603	- 137 805

(1) Y compris charges d'actions gratuites : 9,4 M€ en 2021 contre 8,3 M€ en 2020.

Les frais de personnel inclus dans le poste EBITDA des hôtels en gestion et Flex Office enregistrent une augmentation de 2,7 M€ liée à la reprise de l'activité sur le second semestre. Au premier semestre 2021, le groupe a bénéficié d'aides pour un montant d'environ 16,8 M€ (chômage partiel, aides au paiement ou exonération de charges patronales).

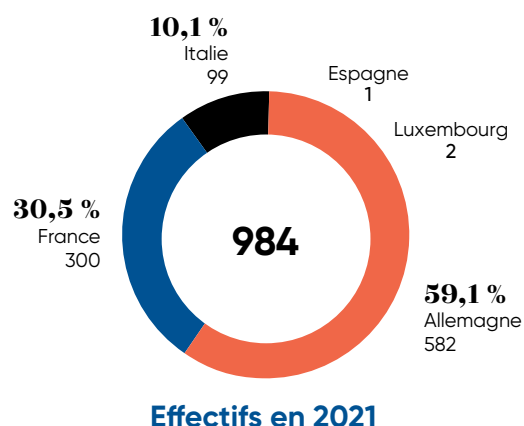
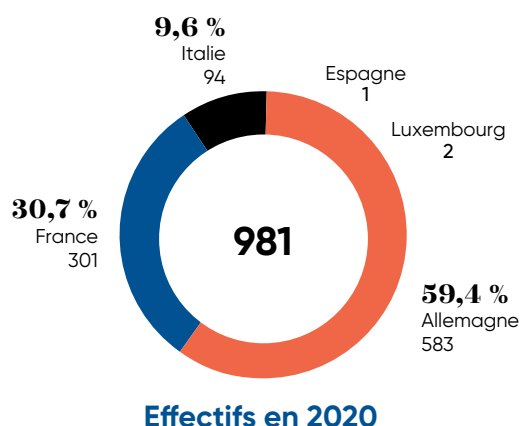
Le poste Frais de structure inclut des charges de personnel pour 79,0 M€, en diminution de + 1,5 M€ par rapport au 31 décembre 2020. Cette baisse s'explique essentiellement par la cession de la société Revalo en Bureaux Italie (+ 1,9 M€) en lien avec la diminution des Revenus de gestion (cf. § 4.2.6.2.4).

À noter que la charge sur actions gratuites augmente de 1,1 M€ par rapport au 31 décembre 2020. En effet, la diminution du cours de bourse entre le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2020 avait eu un impact positif sur la charge Urssaf sur actions gratuites (produit de 1,8 M€ en 2020 contre charge de 0,4 M€ en 2021).

Effectifs

L'effectif présent au 31 décembre 2021 des sociétés consolidées en intégration globale, hors sociétés en Murs et Fonds, s'élève à 984 personnes contre 981 personnes au 31 décembre 2020.

Effectif par pays en nombre de salariés :



L'effectif moyen sur l'année 2021 est de 968 salariés.

L'effectif moyen des sociétés en Murs et Fonds sur la période est de 1 186 personnes contre 1 074 personnes au 31 décembre 2020.

4.2.7.1.2 Descriptif des paiements fondés en actions

Au cours de l'année 2021, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio. Les hypothèses d'évaluation des actions gratuites sont les suivantes :

Plan du 17 février 2021	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 1	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 2	Mandataires sociaux et/ou salariés – sans condition de performance plan 3
Date d'attribution	17-févr.- 21	17-févr.- 21	17-févr.- 21
Nombre d'actions attribuées	28 212	28 213	5 250
Cours de l'action à la date d'attribution	64,80 €	64,80 €	64,80 €
Période d'exercice des droits	3 ans	3 ans	3 ans
Cout de privation des dividendes	- 11,00 €	- 11,00 €	- 11,00 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	53,80 €	53,80 €	53,80 €
Décôte liée au turn-over :			
Soit en nombre d'actions	4 583	4 583	853
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	16%	16%	16%
Valeur de l'avantage par action	28,85 €	32,46 €	43,27 €

Plan du 25 novembre 2021	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 1	Mandataires sociaux – avec condition de performance plan 2	Mandataires sociaux et/ou salariés – sans condition de performance plan 3
Date d'attribution	25-nov.- 21	25-nov.- 21	25-nov.- 21
Nombre d'actions attribuées	63 000	63 000	89 090
Cours de l'action à la date d'attribution	74,56 €	74,56 €	74,56 €
Période d'exercice des droits	4 ans	4 ans	3 ans
Cout de privation des dividendes	- 15,00 €	- 15,00 €	- 12,00 €
Valeur actuarielle de l'action nette de la non perception des dividendes pendant la période d'acquisition	59,56 €	59,56 €	62,56 €
Décôte liée au turn-over :			
Soit en nombre d'actions	12 679	12 679	14 625
Soit en pourcentage de la valeur de l'action à la date d'attribution	20%	20%	16%
Valeur de l'avantage par action	30,06 €	33,42 €	50,32 €

Au cours de l'exercice 2021, le nombre total d'actions gratuites attribuées est de 276 765 actions (solde de 263 629 actions au 31 décembre 2021 suite au départ de collaborateurs). Pour rappel, la charge correspondante est comptabilisée en résultat sur toute la période d'acquisition.

La charge sur actions gratuites comptabilisée au 31 décembre 2021 est de 8,2 M€ et la cotisation de la charge Urssaf associée a été estimée à 0,4 M€ (charge). De plus, la charge Urssaf payée en 2021 au titre des actions des plans 2018 définitivement acquises a été reclassée en charge sur actions gratuites pour 0,8 M€. Ces charges sont présentées au compte de résultat sur la ligne « Frais de structure ».

La charge sur actions gratuites intègre les effets des plans 2018 pour 2,4 M€, 2019 pour 2,0 M€, 2020 pour 3,0 M€ et 2021 pour 0,8 M€.

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 et des Obligations à option de Remboursement en Numéraire et actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE).

L'impact de la dilution n'est pris en compte que si ce dernier est dilutif.

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur. Pour le calcul du résultat dilué le résultat attribuable aux actionnaires ordinaires de Covivio est ajusté de :

- tout dividende ou autre élément au titre des actions ordinaires potentiellement dilutives qui a été déduit pour obtenir le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires ;
- des intérêts comptabilisés au cours de la période au titre des actions ordinaires potentielles dilutives ;
- de tout changement dans les produits et charges qui résulterait de la conversion des actions ordinaires potentielles dilutives.

	Résultat net
PART DU GROUPE (EN K€)	923 596
Nombre d'action moyen non dilué	94 334 096
Impact total dilution	593 884
<i>Stocks options</i>	0
<i>Nombre d'actions gratuites ⁽¹⁾</i>	593 884
<i>Bons souscription d'actions</i>	0
Nombre d'action moyen dilué	94 927 980
RÉSULTAT PAR ACTION NON DILUÉ (EN €)	9,79
Impact dilution – actions gratuites (en €)	- 0,06
RÉSULTAT PAR ACTION DILUÉ (EN €)	9,73

(1) Le nombre d'actions en cours d'acquisition se ventile selon les plans suivants :

Plan 2018	70 000
Plan 2019	96 640
Plan 2020	163 615
Plan 2021	263 629
Total	593 884

4.2.7.3 Engagements hors bilan

4.2.7.3.1 Engagements donnés

Sociétés consolidées en intégration globale

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31/12/2021	31/12/2020
Engagements liés au périmètre du groupe		95,9	90,6
Engagements de prise de participations		0,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		90,6	90,6
Engagements donnés dans le cadre de cessions de participations - Garanties de passif		5,3	0,0
Engagements liés au financement		6 212,4	6 694,0
Garanties financières données (CRD des dettes gagées)		6 212,4	6 694,0
Engagements liés aux activités opérationnelles		2 098,2	1 352,7
Engagements donnés liés au développement de l'activité		832,6	770,7
Travaux restant à engager immeubles en développement ⁽¹⁾		787,4	702,0
Engagement d'acquisition	2022-2024	27,1	45,5
Cautions bancaires et autres garanties données		18,1	23,1
Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		399,8	246,6
Travaux restant à engager immeubles de placement, d'exploitation et stocks ⁽²⁾		375,4	221,9
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité « loyers à verser »	2037-2051	24,4	24,7
Engagements liés aux cessions d'actifs		865,8	335,4
Promesses de ventes d'actifs données		865,8	335,4

(1) Travaux restant à engager sur immeubles en développement

En millions d'euros	Montant des budgets de travaux signés	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Date de livraison
Bureaux France	596,6	307,8	288,7	2022-2025
Bureaux Italie	198,5	14,0	184,5	2022-2024
Hôtels en Europe	55,0	35,3	19,7	2022
Résidentiel Allemagne	31,6	29,2	2,4	2022
Bureaux Allemagne	345,0	50,5	294,5	2025
TOTAL GÉNÉRAL	1 195,1	407,7	787,4	

(2) Travaux restant à engager sur immeubles de placement, d'exploitation et de stocks :

En millions d'euros	Montant des budgets de travaux signés	Montant des travaux comptabilisés	Montant des travaux restant à engager	Échéance
Bureaux France	267,3	44,5	222,8	2022 et +
Bureaux Italie	76,3	11,6	64,7	2023-2024
Hôtels en Europe	34,6	18,7	15,8	2022-2026
Résidentiel Allemagne	273,7	201,6	72,1	2023 et +
TOTAL GÉNÉRAL	651,8	276,4	375,4	

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) 593 884 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition ;
- les Central Facility de l'actif Sunparks ont fait l'objet d'un apport à la société Foncière Vielsalm Loisirs, dont Covivio Hotels détient 35,7% du capital mais seulement 2,7% des droits de vote avec possibilité pour Covivio Hotels d'exercer une option de vente au terme de la 10^e année ;
- dans le cadre du partenariat avec ACM VIE dans les SCI 9 et 15 rue des Cuirassiers (portant les actifs Silex), Covivio a consenti

une garantie de rendement en date du 7 décembre 2017 dont les modalités sont les suivantes :

- 2.80% par an commençant le 7 décembre 2017 et prenant fin au terme de la période de franchise de Silex 2 soit seize (16) mois après la livraison, dans la limite d'un minimum de cinquante-quatre (54) mois à compter de la signature de cette garantie
- sous déduction de toute somme versée par une des SCI à ACM VIE à titre de dividende (ou d'acompte sur dividende) de remboursement de prime ou d'intérêts pendant la période de garantie de rendement
- dans l'hypothèse où postérieurement à la fin de la période de cette garantie, des sommes viendraient à être versées par les SCI à ACM VIE, le partenaire devra reverser ces sommes à Covivio dans les dix (10) jours ouvrés de leur perception.

Sociétés consolidées par mise en équivalence

Les informations sont présentées pour la quote-part appartenant au Groupe

Engagements hors bilan donnés en M€	Échéance	31/12/2021	31/12/2020
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements de prise de participations		0,0	0,0
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		128,2	144,0
Garanties financières données		128,2	144,0
Engagements liés aux activités opérationnelles		0,0	0,0
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats « own use »)		0,0	0,0
Engagements donnés liés au développement de l'activité		0,0	0,0
Travaux restant à engager immeubles en développement		0,0	0,0
Cautions bancaires et autres garanties données		0,0	0,0
Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		0,0	0,0
Travaux restant à engager immeubles de placement		0,0	0,0
Levée d'option de crédit-bail		0,0	0,0

4.2.7.3.2 Engagements reçus

Sociétés consolidées en intégration globale

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31/12/2021	31/12/2020
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Autres		0,0	0,0
Engagements liés au financement		1 792,1	1 748,9
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		1 792,1	1 748,9
Engagements liés aux activités opérationnelles		6 897,7	6 747,0
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir » ⁽¹⁾		4 445,7	4 920,5
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		396,4	521,7
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité		0,0	0,0
Promesses de vente d'actifs reçues		865,8	335,4
Travaux restant à engager (immobilisations) = (1)+(2) engagements donnés		1 162,8	923,9
Engagement d'acquisition (immobilisations)		27,1	45,5

(1) Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité « loyers à percevoir ».

En millions d'euros	Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Hôtels en Europe	Total
à moins d'1 an	176,1	16,6	41,7	185,8	420,1
entre 1 et 5 ans	524,8	33,9	116,6	890,2	1 565,5
à plus 5 ans	160,8	105,1	81,9	2 112,2	2 460,1
TOTAL	861,7	155,6	240,2	3 188,2	4 445,7

Il s'agit des paiements minimum à recevoir au titre des contrats de location simples non résiliables.

Sociétés consolidées par mise en équivalence

Les informations sont présentées pour la quote-part appartenant au Groupe.

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31/12/2021	31/12/2020
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements reçus des opérations spécifiques		0,0	0,0
Engagements liés au financement		0,0	8,4
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7		0,0	0,0
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		80,0	8,4
Engagements liés aux activités opérationnelles		8,2	14,8
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		8,2	14,8
Travaux restant à engager (immobilisations) = (1)+(2) engagements donnés		0,0	0,0

Engagements sur contrats de location simple

Description générale des principales dispositions des contrats de location simple

Bureaux France

Typologie des baux	Bureaux France	
	Orange	Autres Bureaux
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 6 mois ou 12 mois selon le bail avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 6 mois ou 12 mois selon le bail avant l'échéance du bail
Clauses d'indexation	ILAT	ICC/ILAT
Durée	3-6-9-12 ans	3-6-9-12 ans

La durée résiduelle ferme des baux des Bureaux France s'établit à 4,6 années comme au 31 décembre 2020.

Bureaux Italie

Typologie des baux	Bureaux Italie	
	Telecom Italia	Autres Bureaux
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 12 mois avant l'échéance du bail	Proposition de renouvellement 12 mois avant l'échéance du bail
Clauses d'indexation	ISTAT Index	ISTAT Index
Durée	6-7-9-12 ans	6-7-9-12 ans

La durée résiduelle ferme des baux des Bureaux Italie s'établit à 7,1 années contre 7,4 années au 31 décembre 2020.

Bureaux Allemagne

Typologie des baux	Bureaux Allemagne	
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	Proposition de renouvellement 6 ou 12 mois avant l'échéance du bail	
Clauses d'indexation	VPI Index	
Durée	3-5-10 ans	

La durée résiduelle ferme des baux des Bureaux Allemagne s'établit à 4,9 années comme au 31 décembre 2020.

Hôtels en Europe

Typologie des baux	Hôtels AccorHotels	Sunparks	NH (Italie, République Tchèque, Hongrie et France)
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	France - Engagement du bailleur d'offrir trois renouvellements - Congé avec offre de renouvellement à adresser 18 mois avant l'échéance du bail, délai de réponse de 6 mois pour acceptation ou non par le preneur - Renouvellement pour 12 ans avec faculté de résiliation triennale Belgique - Proposition de 3 renouvellements de 12 ans aux mêmes conditions que le bail initial - Le Preneur peut délivrer congé avec un préavis de 6 mois avant l'échéance	- Deux premiers renouvellements à la main du preneur - Renouvellement pour une durée ferme de 10 ans - Demande de renouvellement à faire par le preneur au plus tard 15 mois avant l'échéance du bail	- Renouvellement automatique pour 15 ans à l'expiration du bail sauf en cas de dénonciation par le preneur 18 mois avant le terme - Droit de première offre
Clauses d'indexation	En fonction du CA de l'Hôtel	En fonction de la variation de l'indice santé publié au Moniteur Belge	75% du CPI (du pays)
Durée	12 ans fermes	15 ans fermes	16 ans fermes

Typologie des baux	Restaurants Courtepaille	Jardiland	Meininger France
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	● Préavis pour non renouvellement par le preneur ou le bailleur de 12 mois avant l'échéance du bail ● Si renouvellement, mêmes conditions dont loyer le plus élevé entre le minimum garanti indexé ou 8% du CA	● Engagement du bailleur de proposer deux renouvellements tant que le locataire est du groupe Jardiland ● 1^{er} renouvellement pour 9 ans dont 6 ans fermes, deuxième renouvellement pour 9 ans avec faculté de résiliation triennale ● Renouvellement au dernier loyer indexé ● Préavis pour non renouvellement de 9 mois avant l'échéance du bail	● Engagement du bailleur d'offrir un renouvellement ● Congé avec offre de renouvellement à envoyer 24 mois avant l'expiration du bail, délai de réponse du preneur de 6 mois ● Durée du bail renouvelée de 9 ans fermes aux mêmes conditions et charges que le bail initial ● Pour les renouvellements suivants un préavis de 18 mois devra être respecté
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)
Durée	12 ans fermes	Baux au format 6-12 ans, 6-9-12 ans ou 12 ans fermes	12 ans fermes

Typologie des baux	Hôtels B&B France	Hôtels B&B Espagne	Hôtels B&B Pologne
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	● Engagement du bailleur de proposer deux renouvellements de 12 ans fermes ● Préavis de 12 mois ● 3^{ème} renouvellement pour 9 ans (avec possibilité de sortie tous les 3 ans) ● Renouvellement au dernier loyer indexé	● Renouvelable deux fois 15 ans à la demande du locataire	● Un renouvellement automatique pour une période de 6 ans, sauf en cas de dénonciation par le preneur 24 mois avant le terme ● Droit de premier refus
Clauses d'indexation	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	100% du CPI Espagnol	100% du CPI polonais
Durée	12 ans fermes	22 ans fermes	24 ans fermes + 6 ans par avenant

Typologie des baux	Hôtel NH Allemagne 2 et Pays-Bas	Hôtel Motel One Porte Dorée	Hôtels Motel One Allemagne
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	● Renouvellement à l'expiration du bail ● 4 options de renouvellement pour 10 ans ● Droit de première offre	● Engagement du bailleur de proposer un renouvellement pour une durée de 12 ans ● Offre de congé avec renouvellement à faire 24 mois avant l'échéance du bail ● Préavis pour non renouvellement par le preneur au plus tard 18 mois avant l'échéance du bail	● Une option de renouvellement à l'expiration des 25 ans, pour 5 ans (à la main du locataire, qui doit notifier par écrit le bailleur 24 mois avant la fin du bail).
Clauses d'indexation	100% du CPI du pays	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)	100% du CPI allemand
Durée	20,5 ans fermes	25 ans fermes	25 ans fermes

Typologie des baux	Bardiomar	Trade Center Hotel	Rocatierra
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	n/a	n/a	n/a
Clauses d'indexation	Loyer variable avec minimum Garanti. Variable en fonction du CA	100% du CPI Espagnol	100% du CPI Espagnol + loyers variables en fonction des résultats des hôtels
Durée	45 ans fermes	20 ans fermes	1 à 40,7 ans fermes

Typologie des baux	Hôtels B&B Allemagne	Hôtels B&B Allemagne 2	Hôtels B&B Allemagne 3 (LHM)
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	- Deux options de renouvellement pour 5 années aux mêmes conditions et charges - Une option pour certains actifs – Zéro pour d'autres - Droit de premier refus + Droit de préférence	- Deux extensions possibles de 5 ans, en fonction des actifs - Droit de premier refus + Droit de préférence	- Aucune option de renouvellement - Droit de premier refus
Clauses d'indexation	100% CPI allemand	100% du CPI allemand	85% du CPI allemand + variable en fonction des résultats des hôtels
Durée	29 ans fermes entre 29 et 33 ans + 10 mois fermes	29 ans fermes	31 ans + 8 mois fermes

Typologie des baux	Hôtels au Royaume-Uni	Hôtels NH Allemagne 1	Hôtels NH Amsterdam centre
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	- Pas d'option de renouvellement - Droit de première offre	- Renouvellement à l'expiration du bail - 4 options de renouvellement pour 10 ans - Droit de première offre	- Renouvellement à l'expiration du bail - 4 options de renouvellement pour 10 ans - Droit de première offre
Clauses d'indexation	100% du CPI anglais	75% du CPI allemand	100% du CPI Pays-Bas
Durée	25 ans fermes	20,5 ans fermes	25 ans fermes

Typologie des baux	Club Med Da Balaia	Club Med Samoens
Conditions d'options de renouvellement ou d'achat	- Premier renouvellement à la main du preneur (sous réserve qu'il soit un affilié de Club Med et qu'il en fasse la demande 9 mois avant l'échéance du bail) - Renouvellement au dernier loyer indexé pour une durée de 15 ans dont 8 ans fermes	- Engagement du bailleur d'offrir un renouvellement - Préavis de 18 mois avant la date d'échéance du bail (si le préavis n'est pas respecté, le congé ne serait pas nul mais reporté à la date utile) - Renouvellement pour 9 ans dont 6 fermes pour le 1^{er} renouvellement, les suivants étant en 3/6/9 - Indemnité de 15 M€ si le preneur ne renouvelle pas à l'issue du bail initial - Possibilité pour le bailleur de renouveler en bail meublé ou non meublé - Loyer de renouvellement au dernier loyer indexé (avec ou sans les meubles) pour la première période triennale puis pour les suivantes à la VLM avec <i>cap</i> et <i>floor</i> à 90/110 en cas de renouvellement en bail meublé et 110/116 en cas de renouvellement en bail non meublé - Loyer de renouvellement à la VLM à partir du 2^e renouvellement
Clauses d'indexation	En fonction de la valeur de l'indice Eurostat CPI	En fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)
Durée	Renouvellement au dernier loyer indexé pour une durée de 15 ans dont 8 ans fermes	12 ans fermes

La durée résiduelle ferme des baux des Hôtels en Europe s'établit à 13,3 années contre 14,2 années au 31 décembre 2020.

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.

Détail des transactions avec les parties liées (en K€)

Partenaires	Qualité du partenaire	Résultat d'exploitation	Résultat financier	Bilan	Commentaires
Cœur d'Orly	Sociétés MEE	409	0	11 938	Suivi des projets et investissements, Prêts, Honoraires Asset et Property
Euromed	Sociétés MEE	309	0	28 596	Prêts, Honoraires Asset et Property
Lénovilla	Sociétés MEE	360	0	19 938	Prêts, Honoraires Asset et Property
SCI Factor E et SCI Orianz	Sociétés MEE	126	259	17 203	Prêts, Honoraires Asset et Property

4.2.7.5 Rémunération des dirigeants de Covivio

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Dirigeants		
Avantages à court terme (fixe/variable)	2 637	3 307
Avantages postérieurs à l'emploi		
Avantages à long terme		
Avantages en nature	119	140
Indemnités de rupture de contrat de travail		
TOTAL	2 756	3 446
Administrateurs		
RÉMUNERATION ALLOUÉE AUX MEMBRES DU CONSEIL	631	566

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 2021, 61 675 actions gratuites (dont 56 425 actions attribuées sous réserve de l'atteinte des conditions de performance) qui seront livrées définitivement en 2024. Le solde de ces actions s'élève à 48 629 actions au 31 décembre 2021 suite au départ de dirigeants.

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. Le bénéfice de cette indemnité sera subordonnée à deux conditions de performance (l'évolution de l'ANR et l'atteinte des performances cibles du bonus annuel).

4.2.7.6 Honoraires des Commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	Mazars				Ernst & Young et autres				Autres			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	1 631	1 534	49%	51%	1 563	1 434	47%	48%	112	33	3%	1%
Émetteur	410	334	41%	48%	595	359	59%	52%				
Filiales intégrées globalement	1 062	1 041	52%	51%	884	991	44%	49%	78		4%	
Filiales mises en équivalence	159	159	57%	58%	84	84	30%	30%	34	33	12%	12%
Services autres que la certification des comptes ⁽¹⁾	121	59	31%	24%	269	184	69%	76%	0	0	0%	0%
Émetteur	55	35	32%	26%	119	102	68%	74%				
Filiales intégrées globalement	66	24	31%	23%	150	82	69%	77%				
Filiales mises en équivalence												
TOTAL	1 752	1 593	47%	49%	1 832	1 618	50%	50%	112	33	3%	1%

(1) Les services autres que la certification des comptes réalisés au titre de l'exercice 2021 concernent le RSE (126 K€) et les autres opérations (264 K€).

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 2021.

Nom de la société	Immatriculation	Nom de la société	Immatriculation
Covivio Holding GmbH	n.a.	Covivio Office Berlin GmbH	DE327072645
Covivio Office Holding GmbH	DE330759796	Covivio Groß-Berliner-Damm GmbH	DE327818834
Covivio Office GmbH	DE315913571	Covivio Tino-Schwierzina 32 Grundbesitz GmbH	DE322098720
Covivio Beteiligungsgesellschaft mbH	DE319740870	Covivio Technical Services I GmbH	n.a.
Covivio Office I GmbH	DE320537742	Covivio Technical Services II GmbH	DE325641950
Covivio Office II GmbH	DE323303935	Covivio Technical Services III GmbH	DE325641976
Covivio Office III GmbH	DE323303919	Covivio Technical Services IV GmbH	DE325641984
Covivio Office IV GmbH	DE323303927	Covivio Verwaltungs IV GmbH	DE325641941
Covivio Office V GmbH	DE323303902	Covivio Alexanderplatz GmbH	DE322706978
Covivio Office VI GmbH & Co. KG	DE332138839	Covivio Construction GmbH	DE343586953
Covivio Office VII GmbH	DE323303935	Acopio Office Energy GmbH	n.a.

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 d'en retirer des loyers et de valoriser les actifs détenus. L'information sectorielle a été organisée autour de la nature des biens.

Les secteurs opérationnels sont les suivants :

- Bureaux France : les actifs immobiliers de bureaux localisés en France ;
- Bureaux Italie : les actifs immobiliers de bureaux et commerces localisés en Italie ;
- Bureaux Allemagne : les actifs immobiliers de bureaux localisés en Allemagne détenus par le groupe Covivio via sa filiale Covivio Office Holding ;
- Hôtels en Europe : les murs d'exploitation essentiellement dans l'hôtellerie et les Murs et Fonds d'hôtels détenus par Covivio Hotels ;
- Résidentiel Allemagne : les actifs immobiliers de logement en Allemagne détenus par le groupe Covivio via sa filiale Covivio Immobilien SE.

Ces secteurs font l'objet d'un reporting distinct examiné régulièrement par le *Management* du groupe en vue de prendre des décisions en matière de ressource à affecter au secteur et d'évaluer leur performance.

Le secteur Autres regroupe des activités non significatives comme la location de parcs de stationnement et l'activité Résidentiel France.

4.2.8.2 Immobilisations incorporelles

2020 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immobilisations incorporelles et goodwill	6 174	811	135 281	1 048	111	16 781	160 207
NET	6 174	811	135 281	1 048	111	16 781	160 207

2021 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immobilisations incorporelles et goodwill	12 905	482	117 422	630	76	395	131 911
NET	12 905	482	117 422	630	76	395	131 911

Le poste Immobilisations incorporelles et goodwill diminue de 28,3 M€ par rapport au 31 décembre 2020. Cette baisse provient principalement des secteurs Hôtels en Europe (- 17,9 M€) et Autres (- 16,4 M€), partiellement compensée par une augmentation de 6,7 M€ en Bureaux France.

La colonne Autres intègre les immobilisations détenues en concession (Délégations de Service Public) des sociétés de Parkings restantes. La diminution de ce poste s'explique essentiellement par le reclassement des actifs Parkings en actifs destinés à être cédés pour un montant net de - 14,3 M€.

La variation des immobilisations incorporelles de + 9,7 M€ en Bureaux France est liée aux dépenses engagées dans le cadre d'un projet informatique.

4.2.8.3 Immobilisations corporelles

2020 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles d'exploitation	206 842	77 280	1 002 747	28 897	5 821	26 408	1 347 995
Autres Immobilisations	5 120	2 060	24 772	12 485	913	255	45 605
Immobilisations en cours	22 806	3 460	3 973	18 141	9	0	48 389
NET	234 768	82 800	1 031 492	59 523	6 743	26 663	1 441 989

2021 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles d'exploitation	209 562	75 830	991 158	40 706	5 133	4 227	1 326 616
Autres Immobilisations	9 394	2 180	18 306	12 089	820	194	42 983
Immobilisations en cours	12 996	4 897	4 867	316	0	0	23 076
NET	231 952	82 907	1 014 331	53 111	5 953	4 421	1 392 675

La variation des immobilisations corporelles (-49,3 M€) correspond à l'acquisition de matériel pour (+4,8 M€), aux avances et acomptes sur travaux (+9,4 M€), aux travaux de la période (+39,9 M€) sous déduction des anciens composants d'un actif en Flex Office suite à sa mise en service (- 7,1 M€), des dotations aux amortissements de la période (- 64,3 M€), de la sortie par anticipation du bail de location d'un parking (- 4,7 M€) et du

reclassement des actifs Parkings en actifs destinés à être cédés (- 12,5 M€).

Les travaux concernent notamment les actifs en Flex Office (+ 9,1 M€) en Bureaux France, les actifs en Murs & Fonds (+ 23,3 M€) pour les Hôtels en Europe et les actifs du secteur Résidentiel Allemagne (+ 4,1 M€).

4.2.8.4 Immeubles de placement/immeubles destinés à être cédés

2020 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles de Placement	4 778 934	2 972 811	5 001 696	6 830 679	1 328 177	0	20 912 297
Actifs destinés à la vente	236 960	32 661	50 955	13 028	0	1 784	335 388
Immeubles en développement	1 177 380	336 900	50 914	0	147 948	0	1 713 142
TOTAL	6 193 274	3 342 372	5 103 565	6 843 707	1 476 125	1 784	22 960 827

2021 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Immeubles de Placement	4 453 204	2 857 996	4 931 491	7 894 014	1 313 140	0	21 449 845
Actifs destinés à la vente	625 499	68 842	154 787	20 078	0	32 530	901 736
Immeubles en développement	1 169 860	233 598	53 272	60 778	189 868	0	1 707 376
TOTAL	6 248 563	3 160 436	5 139 550	7 974 870	1 503 008	32 530	24 058 957

Dans les Bureaux France, la variation du patrimoine (6 249 M€ en 2021 contre 6 193 M€ en 2020) s'explique par la cession d'actifs (-320,2 M€) dont Issy-Les-Moulineaux Edo, Lyon Duguesclin et Lezennes Hélios, la variation de juste valeur (+60,4 M€) et les travaux (+311,1 M€).

Quatre projets en développement ont été livrés pour 519,9 M€ (Montrouge Flow, Montpellier Bâtiment de services, Montpellier Orange et Silex 2). Deux nouveaux projets en développement ont démarré pour 161,7 M€ (Lyon Sévigné et Paris Anjou).

Dans les Bureaux Italie, la variation (-181,9 M€) est liée aux cessions d'actifs (-266,6 M€), atténuées par la variation de juste valeur (+3,0 M€) et les travaux de la période (+81,2 M€). Trois projets en développement ont été livrés pour 176,6 M€ (Milan Schievano Bâtiments B et C et Milan Symbiosis D).

La progression en Résidentiel Allemagne (+1 131,2 M€) est liée principalement à l'effet des variations de valeurs des actifs (+ 818,8 M€) et aux acquisitions de sociétés porteuses d'actifs à Berlin (+ 248,0 M€). Elle est liée aussi aux travaux (+ 140,0 M€), aux cessions de la période (- 99,4 M€) et au transfert d'immobilisations en cours (+ 17,1 M€). Six nouveaux projets en développement ont démarré pour 22,7 M€ sur lesquels des travaux ont été réalisés pour 26,9 M€ dans la période.

Dans les Bureaux Allemagne, la variation du patrimoine (+ 26,9 M€) est liée à la variation de juste valeur des actifs (- 30,5 M€) et aux travaux (+ 57,4 M€).

La variation des Hôtels en Europe (+36,0 M€) est liée principalement à la variation de change (+68,1 M€, essentiellement liée à la hausse de la Livre Sterling) et aux travaux réalisés sur l'exercice (+ 53,3 M€), compensés par l'effet des cessions (- 69,1 M€) et la variation de juste valeur des actifs (- 16,3 M€).

4.2.8.5 Immobilisations financières

2020 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Prêts	77 983	0	67 095	13	0	47	145 138
Autres Actifs Financiers	652	5 479	202	8 928	0	1 954	17 215
Créances sur actifs financiers	0	119 354	0	515	48	0	119 917
Sous-total actifs financiers non courants	78 635	124 833	67 297	9 456	48	2 001	282 270
Participation dans les entreprises associées	160 131	13 334	187 354	0	0	0	360 819
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	238 766	138 167	254 651	9 456	48	2 001	643 089

2021 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Prêts	49 941	0	66 633	8	0	8	116 590
Autres Actifs Financiers	652	9 061	200	8 132	0	1 952	19 997
Créances sur actifs financiers	0	906	0	236	60	0	1 202
Sous-total actifs financiers non courants	50 593	9 967	66 833	8 376	60	1 960	137 789
Participation dans les entreprises associées	144 277	38	195 815	0	0	0	340 131
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	194 870	10 005	262 648	8 376	60	1 960	477 920

Les immobilisations financières du secteur Bureaux Italie diminuent sous l'effet d'une baisse des créances sur cessions (- 111,7 M€ transférées en courant) et de la cession de la participation dans Investire Spa SGR (- 13,3 M€).

La baisse des immobilisations financières en Bureaux France (- 43,9 M€) s'explique par le reclassement de prêts en courant pour - 28,6 M€ et par la baisse de - 15,9 M€ du poste des

participations dans les entreprises associées principalement due au résultat de la période de + 16,7 M€ contrebalancé par le versement de dividendes pour un montant de - 31,1 M€.

L'augmentation des immobilisations financières des Hôtels en Europe s'explique principalement par l'affectation du résultat 2020 des sociétés mises en équivalence (- 2,3 M€) et les résultats des sociétés mises en équivalence (+ 10,7 M€).

4.2.8.6 Contribution aux capitaux propres

2020 – (En milliers d'euros)	Bureaux France et Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Capitaux propres part du groupe avant élimination titres	7 375 206	1 273 968	3 305 700	681 846	- 45 404	12 591 316
Élimination des titres	0	- 1 196 093	- 2 046 830	- 678 759	- 87 432	- 4 009 114
Capitaux propres part du groupe	7 375 206	77 875	1 258 870	3 087	- 132 836	8 582 202
Intérêts non contrôlants	822 849	1 835 344	1 314 012	11 582	2 169	3 985 956
CAPITAUX PROPRES	8 198 055	1 913 219	2 572 882	14 669	- 130 667	12 568 158

2021 – (En milliers d'euros)	Bureaux France et Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Capitaux propres part du groupe avant élimination titres	7 433 607	1 399 354	3 885 524	675 930	- 74 337	13 320 078
Élimination des titres	0	- 1 313 246	- 2 046 831	- 678 759	- 87 432	- 4 126 268
Capitaux propres part du groupe	7 433 607	86 108	1 838 693	- 2 829	- 161 769	9 193 810
Intérêts non contrôlants	794 261	1 991 059	1 557 446	83 941	2 121	4 428 828
CAPITAUX PROPRES	8 227 868	2 077 167	3 396 139	81 112	- 159 648	13 622 638

L'augmentation des capitaux propres en Résidentiel Allemagne est principalement liée au résultat de l'exercice (+ 556,8 M€) sous l'effet de la hausse des valeurs d'actifs.

L'augmentation des capitaux propres du secteur Bureaux Allemagne est principalement liée à l'augmentation de capital réalisée au moment de l'entrée des partenaires dans l'opération Alexanderplatz (+ 63 M€).

4.2.8.7 Passifs financiers

2020 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Total emprunts LT portant intérêts	3 106 896	1 650 411	2 680 705	2 523 517	497 562	0	10 459 091
Total emprunts CT portant intérêts	1 330 827	225 785	228 552	50 373	1 475	2	1 837 014
TOTAL EMPRUNTS LT & CT	4 437 723	1 876 196	2 909 257	2 573 890	499 037	2	12 296 105

2021 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	TOTAL
Total emprunts LT portant intérêts	2 941 381	1 329 572	2 641 712	2 641 383	503 510	0	10 057 558
Total emprunts CT portant intérêts	1 480 596	148 883	36 728	108 777	615	- 2	1 775 597
TOTAL EMPRUNTS LT & CT	4 421 977	1 478 455	2 678 440	2 750 160	504 125	- 2	11 833 155

Au 31 décembre 2021, une partie de la dette bancaire non gagée des Bureaux France a été réallouée au secteur Bureaux Italie (+ 289 M€).

4.2.8.8 Instruments dérivés

2020 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Dérivés actifs	59 293	0	39 848	238	0	0	99 379
Dérivés Passifs	199 063	27 658	145 998	53 926	2 363	0	429 008
INSTRUMENTS FINANCIERS NETS	139 770	27 658	106 150	53 688	2 363	0	329 630

2021 – (En milliers d'euros)	Bureaux France	Bureaux Italie	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Bureaux Allemagne	Autres (y compris Résidentiel France)	Total
Dérivés actifs	28 284	0	24 537	9 385	2 273	0	64 479
Dérivés Passifs	86 329	8 834	74 854	29 104	1 652	0	200 773
INSTRUMENTS FINANCIERS NETS	58 045	8 834	50 317	19 719	- 621	0	136 294

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.

(En milliers d'euros) – 2020	Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (yc Résidentiel France)	Intercos Inter-Secteur	31/12/2020
Loyers	237 467	172 007	49 784	151 296	256 098	403	- 219	866 836
Charges locatives non récupérées	- 10 502	- 17 460	- 5 045	- 1 586	- 1 694	- 194	- 8	- 36 489
Charges sur Immeubles	- 8 267	- 4 886	- 1 904	- 2 339	- 19 394	- 186	7 587	- 29 389
Charges nettes des créances irrécouvrables	- 1 252	- 4 365	- 1 416	- 14 462	- 3 471	84	0	- 24 882
Loyers nets	217 446	145 296	41 419	132 909	231 539	107	7 360	776 076
EBITDA des hôtels en gestion & Flex Office	5 422	282	0	7 943	0	2	0	13 649
Résultat des autres activités	1 611	0	312	26	19 012	5 474	1	26 436
Revenus de gestion et d'administration	15 603	2 975	1 232	13 755	5 698	8 900	- 32 472	15 691
Frais liés à l'activité	- 1 988	- 624	- 1 128	- 12 500	- 1 528	- 132	11 222	- 6 678
Frais de structure	- 36 061	- 18 191	- 7 181	- 20 455	- 43 809	- 13 058	13 233	- 125 522
Coûts de fonctionnement nets	- 22 446	- 15 840	- 7 077	- 19 200	- 39 639	- 4 290	- 8 017	- 116 509
Amortissements des biens d'exploitation	- 9 588	- 2 899	- 953	- 42 296	- 3 246	- 8 342	0	- 67 324
Variation nette des provisions et autres	64	- 142	- 721	3 238	36	1 387	526	4 388
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	192 509	126 697	32 980	82 620	207 702	- 5 662	- 130	636 716
Résultat net des immeubles en stock	36	- 4 346	0	0	846	42	0	- 3 422
Résultat des cessions d'actifs	6 755	- 8 655	- 9	- 1 263	1 826	- 3	130	- 1 219
Résultat des ajustements de valeurs	97 444	- 45 610	- 9 700	- 327 627	413 707	- 25	0	128 189
Résultat de cession de titres	0	322	0	- 92	11 915	0	0	12 145
Résultat des variations de périmètre	- 3 914	- 18	- 8 362	- 3 802	0	0	0	- 16 096
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	292 830	68 390	14 909	- 250 163	635 996	- 5 648	0	756 314
Coût de l'endettement financier net	- 32 864	- 24 493	- 6 985	- 58 204	- 49 819	- 9	- 0	- 172 373
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	- 61	- 27	- 512	- 13 009	- 6	- 415	0	- 14 030
Ajustement de valeur des instruments dérivés	- 29 292	- 14 308	712	- 46 018	- 26 584	0	0	- 115 491
Actualisation et résultat de change	- 353	0	0	264	0	0	0	- 89
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	0	- 288	0	- 207	- 675	0	0	- 1 170
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	13 198	501	0	- 13 509	0	0	0	189
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	243 458	29 775	8 124	- 380 847	558 913	- 6 072	0	453 351
Impôts différés	0	- 11 344	- 3 950	59 557	- 70 131	82	0	- 25 786
Impôts sur les sociétés	87	- 376	- 253	- 13 278	- 21 168	- 323	0	- 35 311
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	243 545	18 055	3 921	- 334 567	467 614	- 6 313	0	392 255
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	- 28 370	- 23 978	- 1 215	188 092	- 167 066	49	0	- 32 488
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	215 174	- 5 923	2 706	- 146 474	300 548	- 6 264	0	359 767

(En milliers d'euros) – 2021	Bureaux France	Bureaux Italie	Bureaux Allemagne	Hôtels en Europe	Résidentiel Allemagne	Autres (yc Résidentiel France)	Intercos Inter- Secteur	31/12/2021
Loyers	218 796	155 180	40 719	180 871	270 995	32	- 286	866 307
Charges locatives non récupérées	- 13 353	- 16 293	- 7 067	- 2 290	- 2 094	- 290	328	- 41 059
Charges sur Immeubles	- 9 006	- 6 276	- 1 508	- 2 849	- 20 098	11	7 783	- 31 943
Charges nettes des créances irrecouvrables	249	1 934	- 460	- 12 724	- 3 110	91	0	- 14 020
Loyers nets	196 686	134 545	31 684	163 008	245 693	- 156	7 825	779 285
EBITDA des hôtels en gestion & Flex Office	6 182	2 031	0	21 897	0	0	- 23	30 087
Résultat des autres activités	2 501	3 334	523	- 28	17 371	5 164	- 24	28 841
Revenus de gestion et d'administration	15 856	200	1 520	15 275	7 301	8 679	- 34 759	14 072
Frais liés à l'activité	- 1 380	- 554	- 505	- 13 582	- 1 586	- 95	12 260	- 5 442
Frais de structure	- 34 092	- 15 238	- 6 449	- 19 660	- 49 726	- 12 193	14 497	- 122 861
Coûts de fonctionnement nets	- 19 616	- 15 592	- 5 434	- 17 967	- 44 011	- 3 609	- 8 002	- 114 231
Amortissements des biens d'exploitation	- 18 077	- 3 338	- 921	- 42 193	- 3 758	- 6 884	0	- 75 171
Variation nette des provisions et autres	786	19	78	14 818	37	1 033	224	16 995
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	168 462	120 999	25 930	139 535	215 332	- 4 452	0	665 806
Résultat net des immeubles en stock	0	- 2 662	0	0	679	0	0	- 1 983
Résultat des cessions d'actifs	3 455	- 7 144	- 37	- 455	8 777	50	0	4 646
Résultat des ajustements de valeurs	60 374	2 961	- 30 529	- 16 294	818 768	0	0	835 280
Résultat de cession de titres	- 1 215	460	0	- 1 151	1 066	0	0	- 840
Résultat des variations de périmètre	- 344	- 29	- 403	- 22 497	0	0	0	- 23 273
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	230 732	114 585	- 5 039	99 138	1 044 622	- 4 402	0	1 479 636
Coût de l'endettement financier net	- 39 710	- 20 382	- 7 913	- 57 591	- 41 696	327	0	- 166 965
Charges d'intérêts sur passifs locatifs	- 83	- 20	- 491	- 13 910	- 6	- 285	0	- 14 795
Ajustement de valeur des instruments dérivés	38 889	- 515	2 054	69 642	32 543	0	0	142 614
Actualisation et résultat de change	0	0	0	- 708	0	0	0	- 708
Amortissements exceptionnels des frais d'émission d'emprunts	- 984	- 883	0	- 1 565	- 673	0	0	- 4 105
Quote-part de résultat des entreprises mises en équivalence	16 674	5	0	10 691	0	0	0	27 370
RÉSULTAT NET AVANT IMPÔTS	245 518	92 790	- 11 389	105 698	1 034 790	- 4 360	0	1 463 047
Impôts différés	0	37 059	7 623	- 26 452	- 155 918	20	0	- 137 668
Impôts sur les sociétés	- 3 893	- 7 826	- 308	- 4 656	- 14 531	- 136	0	- 31 350
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE	241 625	122 023	- 4 074	74 589	864 341	- 4 476	0	1 294 029
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	17 999	- 28 383	- 132	- 52 425	- 307 522	33	0	- 370 430
RÉSULTAT NET DE LA PÉRIODE – PART DU GROUPE	259 624	93 639	- 4 206	22 164	556 819	- 4 443	0	923 598

4.2.9 Événements postérieurs à la clôture

- Le 18 janvier 2022, Covivio et ICADE ont signé un acte d'échange de parts sociales ; Icade a transféré à Covivio 6 531 parts de la société FACTOR E en contrepartie, Covivio a transféré à ICADE, 3 469 parts de la société ORIANZ.
- Le 25 janvier 2022, Covivio et INDIGO ont signé 3 actes de cession portant sur la société République, la société EB2 et la société GESPAR.

4.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'Assemblée Générale de la société Covivio,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Valorisation des immeubles de placement

Risque identifié	Notre réponse
Compte tenu de l'activité de votre groupe, la juste valeur des immeubles de placement représente 82 % de l'actif consolidé au 31 décembre 2021, soit 23,2 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. Les immeubles de placement ne sont pas amortis. La note 4.2.5.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés précise que les immeubles de placement font l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants. La valorisation d'un immeuble de placement est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants des experts indépendants sur la base de données transmises par la direction. De plus, le contexte de la crise mondiale liée au COVID-19 crée une incertitude sur les estimations retenues pour les valeurs d'expertise. Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché, et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur. Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation des immeubles de placement.	Nous avons pris connaissance du processus de valorisation des immeubles de placement mis en œuvre par votre groupe. Nos travaux ont également consisté à : ● apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par votre groupe ; ● prendre connaissance des instructions que votre groupe a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par votre groupe ; ● examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à leur juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ; ● analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives, en les comparant, dans le contexte de la crise sanitaire, aux données de marché disponibles ; ● nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ; ● rapprocher les valeurs des expertises immobilières aux valeurs retenues dans les comptes.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du Code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce Code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

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 votre assemblée générale du 22 mai 2000 pour le cabinet MAZARS et du 24 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2021, le cabinet MAZARS était dans la vingt-deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la neuvième année.

Antérieurement, le cabinet Groupe PIA devenu ensuite le cabinet Conseil Audit & Synthèse (acquis par ERNST & YOUNG Audit en 2010) était commissaire aux comptes de 2007 à 2012.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 11 mars 2022

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Claire Gueydan-O'Quin

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2021	331		
4.4.1 Bilan	331	4.5.3 Explications des postes du bilan	339
4.4.2 Compte de Résultat	333	4.5.3.1 Actif Immobilisé	339
4.5 Annexes aux comptes individuels	334	4.5.3.2 Actif Circulant	345
4.5.1 Événements significatifs de l'exercice	334	4.5.3.3 Capitaux Propres	346
4.5.1.1 Acquisitions et travaux sur immeubles en développement	334	4.5.3.4 Provisions	347
4.5.1.2 Cessions d'actifs immobiliers	334	4.5.3.5 Dettes	348
4.5.1.3 Mouvements de titres de participations	334	4.5.4 Notes sur le compte de résultat	351
4.5.1.4 Simplification des structures	335	4.5.4.1 Résultat d'exploitation	351
4.5.1.5 Contrôle fiscal	335	4.5.4.2 Résultat Financier	353
4.5.1.6 Augmentation de Capital social	335	4.5.4.3 Résultat Exceptionnel	355
4.5.1.7 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire	335	4.5.4.4 Impôts sur les Bénéfices	356
4.5.1.8 Pandémie	335	4.5.4.5 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts	356
4.5.1.9 Principaux indicateurs	335	4.5.4.6 Dépenses non déductibles fiscalement	356
4.5.2 Principes, règles et méthodes comptables	336	4.5.5 Engagements hors bilan	356
4.5.2.1 Immobilisations incorporelles	336	4.5.5.1 Engagements donnés	356
4.5.2.2 Immobilisations corporelles	336	4.5.5.2 Engagements reçus	358
4.5.2.3 Immobilisations financières	337	4.5.6 Renseignements divers	358
4.5.2.4 Créances clients et comptes rattachés	337	4.5.6.1 Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice	358
4.5.2.5 Instruments dérivés	337	4.5.6.2 Rémunération des organes d'administration et de gestion	358
4.5.2.6 Provisions pour risques et charges	338	4.5.6.3 Informations concernant les transactions entre les parties liées	359
4.5.2.7 Indemnités de départ à la retraite	338	4.5.6.4 Informations sur les postes avec les entreprises liées 2021	359
4.5.2.8 Provisions pour risques et charges financières :	338	4.5.6.5 Actions Gratuites	359
4.5.2.9 Emprunts, dettes et emprunt obligataire	338	4.5.6.6 Filiales et participations	360
4.5.2.10 Charges à répartir	338	4.5.6.7 Activité de la société en matière de recherche et développement	366
4.5.2.11 Prime de remboursement d'emprunt obligataire	338	4.5.6.8 Événements post clôture	366
4.5.2.12 Chiffre d'affaires	338	4.5.6.9 Résultats de la société des 5 derniers exercices	367
		4.5.6.10 Délai de paiement des fournisseurs et clients en €	368
		4.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	370

4.4 Comptes individuels au 31 décembre 2021

4.4.1 Bilan

Actif

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	31/12/2021 Brut	Amortis- sements & Provisions	Net	Dt Net Établissement Italien 31/12/2021	31/12/2020 Net	Dt Net Établissement Italien 31/12/2020
Immobilisations incorporelles :	1.1	25 406	12 702	12 704	3	6 082	324
Frais d'établissement							
Logiciels, droits et valeurs similaires		13 796	12 702	1 094	3	2 097	324
Fonds commercial ⁽¹⁾							
Immobilisations incorporelles en cours		11 610		11 610		3 985	
Immobilisations corporelles :	1.1	1 988 064	304 223	1 683 841	1 354 259	1 876 917	1 465 298
Terrains		711 722	5 681	706 041	601 882	752 232	632 224
Constructions		1 221 083	285 876	935 207	751 565	1 079 264	832 207
Autres		38 636	8 937	29 699	812	31 455	867
Immobilisations corporelles en cours		16 623	3 729	12 894		13 966	
Avances et acomptes							
Immobilisations financières :		6 999 321	216 413	6 782 908	934 700	6 460 203	908 084
Participations	1.2	5 354 642	209 561	5 145 081	882 246	4 933 873	859 203
Créances rattachées à des participations							
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille							
Autres titres immobilisés	1.4	74 548	1 464	73 084	52 454	69 984	48 881
Prêts	1.3	1 569 378	5 388	1 563 990		1 456 266	
Autres		753		753		79	
Total I – Actif Immobilisé	1	9 012 790	533 337	8 479 453	2 288 962	8 343 201	2 373 706
Stocks et en-cours		43 329	27 825	15 504	15 504	16 955	16 955
Avances et acomptes versés							
Créances d'exploitation :	2.1	298 933	49 797	249 136	112 842	325 589	160 562
Créances Clients et Comptes rattachés		38 641	19 206	19 435	6 975	23 291	13 019
Comptes courants et autres créances		260 292	30 591	229 701	105 867	302 297	147 543
Valeurs mobilières de placement :	2.2	645 003	1 833	643 169	0	586 485	0
Actions propres		22 960	1 827	21 133		14 873	
Comptes à terme et autres titres		622 042	6	622 037		571 612	
Disponibilités		106 744		106 744	17 047	390 110	37 871
Charges constatées d'avance et comptes de régularisation	2.3	110 121		110 121	539	100 077	861
Instruments de trésorerie	2.3	1 611		1 611		888	
Total II – Actif Circulant	2	1 205 741	79 456	1 126 285	145 932	1 420 104	216 249
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2.3	11 540		11 540	4 082	13 671	5 234
Primes de remboursement des emprunts (IV)		10 294		10 294		10 275	
Écarts de conversion Actif (V)							
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		10 240 365	612 793	9 627 572	2 438 976	9 787 251	2 595 189

(1) Conformément au règlement ANC 2015-06, depuis l'exercice 2016, les malis techniques de fusion sont affectés dans les postes d'immobilisations des actifs sous-jacents.

Bilan Passif

(En milliers d'euros)	Note 4.5.3	31/12/2021	Dt Établissement Italien 31/12/2021	31/12/2020	Dt Établissement Italien 31/12/2020
Capitaux Propres :		4 487 192		4 507 363	
Capital [dont versé 283 946 K€]		283 946		283 633	
Primes d'émission, de fusion, d'apport		4 119 793		4 140 277	
Écarts de réévaluation		83 453		83 453	
Réserves et report à nouveau :		29 665		29 858	
Réserve légale		28 363		28 322	
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables		0		0	
Autres					
Report à nouveau		1 302		1 537	
Résultat de l'exercice		287 595	- 24 510	318 811	- 15 926
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées		34 024		33 964	
Total I – Capitaux Propres	3	4 838 477	- 24 510	4 889 996	- 15 926
Autres Fonds Propres					
Produit des émissions de titres participatifs					
Avances conditionnées					
Total I bis – Fonds Propres		0		0	0
Provisions pour risques		13 682	3 427	12 533	5 431
Provisions pour charges		3 204	306	4 023	569
Total II – Provisions pour Risques et Charges	4	16 886	3 733	16 556	6 000
Dettes					
Dettes financières :	5	4 660 754	749 257	4 757 633	949 471
Emprunts obligataires convertibles	5.1	0	0	200 735	200 735
Autres emprunts obligataires		2 946 454	734 169	2 845 629	734 173
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾		1 460 609	0	1 484 764	0
Comptes courants et dettes financières diverses		253 690	15 088	226 505	14 563
Avances et acomptes reçus		4 088	365	3 869	0
Dettes d'exploitation :		43 288	20 203	38 057	24 033
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		18 910	9 078	25 376	20 976
Dettes fiscales et sociales		24 378	11 125	12 681	3 057
Dettes diverses :		15 926	11 508	22 401	16 377
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés		9 199	8 281	9 639	6 703
Autres		6 727	3 227	12 762	9 675
Instruments de trésorerie	5.2	23 027		30 281	0
Produits constatés d'avance		25 125	2 873	28 459	3 259
Total III – Passif Circulant		4 772 209	784 205	4 880 700	993 141
Écarts de conversion Passif (IV)					
Compte de Liaison des Établissements			1 675 548		1 611 974
TOTAL GÉNÉRAL (I+I BIS+II+III+IV)		9 627 572	2 438 976	9 787 251	2 595 189
(1) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		0		44	

4.4.2 Compte de Résultat

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2021	Dt Établissement Italien 31/12/2021	31/12/2020	Dt Établissement Italien 31/12/2020
Produits d'exploitations					
Ventes de marchandises		1 500	1 500	1 405	1 405
Production vendue [biens et services]		146 556	73 234	161 043	82 465
Montant net du chiffre d'affaires	1.1	148 056	74 734	162 448	83 870
Production stockée		1 451	1 451	3 618	3 618
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	1.2	13 678	8 879	11 083	5 000
Autres produits		359	30	194	44
Total I – Produits d'exploitations	1	163 544	85 093	177 344	92 532
Charges d'exploitations					
Achats – Marchands de biens		1 451	1 451	3 618	3 618
Variation de stocks – Marchands de biens		3 798	3 798	1 270	1 270
Autres achats et charges externes		39 283	19 063	44 486	18 852
Impôts, taxes et versement assimilés		15 341	9 155	17 549	10 573
Salaires et traitements		26 387	5 773	23 514	5 979
Charges sociales		9 670	1 716	10 054	1 518
Dotations aux amortissements et aux provisions :					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		52 879	38 023	59 414	43 603
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		29 598	26 725	49 576	44 167
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		8 322	8 171	8 637	7 816
Pour risques et charges : dotations aux provisions		2 108	1 337	3 852	2 836
Autres charges		5 348	3 481	5 375	3 457
Total II – Charges d'exploitations	1.3	194 184	118 692	227 344	143 690
1. Résultat d'exploitation (I-II)	1	- 30 640	- 33 598	- 50 000	- 51 158
Produits financiers					
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice ou perte transférée III					
Pertes ou bénéfice transféré IV		16		175	
De participation	2.1	284 622	48 893	318 271	36 526
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		10 885	- 2	11 118	4
Autres intérêts et produits assimilés		58 292	838	46 568	636
Bonis de Fusion		39 546		38 839	3 100
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	12 481	1 160	19 748	538
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
Total V – Produits financiers	2	405 826	50 888	434 544	40 805
Charges financières					
Dotations aux amortissements et aux provisions		57 828	6 507	19 581	504
Intérêts et charges assimilées		114 359	28 140	118 732	33 781
Malis de fusion		642		199	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		2 606		3 335	0
Total VI – Charges financières	2	175 435	34 647	141 847	34 285
2. Résultat financier (V-VI)	2	230 391	16 241	292 698	6 519
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)		199 735	- 17 357	242 698	- 44 639
Produits exceptionnels					
Sur opérations de gestion		192		240	43
Sur opérations en capital		284 593	69 432	461 468	319 944

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2021	Dt Établissement Italien 31/12/2021	31/12/2020	Dt Établissement Italien 31/12/2020
Reprises sur provisions et transferts de charges		0	0	229	0
Total VII – Produits exceptionnels	3	284 785	69 432	461 937	319 987
Charges exceptionnelles					
Sur opérations de gestion		145	23	671	133
Sur opérations en capital		185 949	68 794	384 831	291 356
Dotations aux amortissements et aux provisions		61		191	0
Total VIII – charges exceptionnelles	3	186 155	68 817	385 692	291 489
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	3	98 630	615	76 245	28 498
Participation des salariés aux résultats (IX)					
Impôts sur les bénéfices (X)	4	10 770	7 769	- 43	- 214
Total des produits (I+III+V+VII)		854 155	205 414	1 073 825	453 324
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)		566 560	229 924	755 014	469 250
BÉNÉFICE OU PERTE		287 595	- 24 510	318 811	- 15 926

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

9 568 € de travaux réalisés sur les 2 projets en développement en Italie (Corso Italia 2 939 K€ et Via Unione/Via Torino 6 629 k€).

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 31/12/2020
Ventes :				
Issy EDO	50 596	132 300	81 704	131 665
Lézennes Hélios	18 842	34 544	15 702	31 500
Expropriation Cap 18	2 491	3 439	957	3 439
COVIVIO FRANCE	71 929	170 283	98 363	166 604
Milano – via Colonna	16 162	19 000	2 838	19 000
Roma – via Baldovinetti	588	600	12	587
Milano – via Eritrea	1 480	1 720	240	1 500
Milano – via Messina (A-B-C-D)	0	12	12	
Padova – via Foscolo	1 176	1 200	24	1 176
Milano – piazza S. Pietro in Gessate	15 993	19 580	3 587	17 200
Torino – via Giordano Bruno	10 372	10 000	- 372	10 600
Beinasco – CC Le Fornaci	19 552	15 500	- 4 052	19 900
COVIVIO ITALIE	65 322	67 612	2 290	69 963
COVIVIO	137 251	237 895	100 653	236 567

4.5.1.3 Mouvements de titres de participations

Variation des taux de détention des filiales

Suite à l'augmentation de capital de Covivio Hotels, Covivio a acquis 7 040 918 actions Covivio Hotels pour un montant de 112 654 K€. Par ailleurs, Covivio a acquis 279 500 titres pour un montant de 4 499 K€.

Le taux de détention dans la société Covivio Hotels est passé de 43,46% à 43,84%.

Autres mouvements sur titres

Covivio a participé aux augmentations de capital de Covivio Alexanderplatz suite à l'entrée des partenaires COVEA et GENERALVIE pour un montant de 92 359 K€, son taux de détention est désormais de 55%.

4.5.1.4 Simplification des structures

Des opérations de Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) ont été réalisées en 2021 afin de simplifier la structure du Groupe.

Filiales concernées	nature et date de l'opération	Objet de la société
SNC Sully Chartres	TUP le 30/06/2021 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.
SCI du 2 rue de L'III	TUP le 30/06/2021 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion des biens et droits immobiliers situés au 2 rue de l'III – 68110 ILLZACH.
SARL du 2 rue Saint Charles	TUP le 30/09/2021 avec effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion des biens et droits immobiliers situés au 2 rue Saint Charles – 51100 REIMS
SCI du 288 rue Duguesclin	TUP le 30/09/2021 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion des biens et droits immobiliers situés au 288 rue Duguesclin, 69006 LYON.

4.5.1.5 Contrôle fiscal

Covivio – Bureaux France

Covivio SA a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2017/2018/2019 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de taxe sur les salaires à hauteur de 40 K€, qui a été acceptée et en matière d'impôt sur les sociétés qui est contestée. Sur la base des arguments de nos conseils, ce litige n'est pas provisionné au 31/12/2021.

Covivio Établissement Italien

Pour rappel, le 17 avril 2012, suite à la décision de justice, l'Administration Fiscale Italienne a remboursé la créance portée par Beni Stabili relative au litige Comit Fund (principal : 58,2 M€ et intérêts : 2,3 M€). En avril 2012, l'Administration a fait appel devant la cour de cassation de cette décision. La Cour de Cassation a confirmé la position de l'administration le 18 décembre 2015.

Le litige avec l'administration fiscale est soldé du fait du paiement d'une somme de 55 M€. La provision comptabilisée en 2015 à hauteur de 56,2 M€ a été reprise au 31 décembre 2016.

Comit Fund et Beni Stabili n'avaient pas conclu d'accord commun entérinant définitivement le fait que paritairement ils supportaient chacun le coût de ce redressement. Une procédure arbitrale au civil engagée par Comit Fund est venue confirmer la prise en charge du litige par chacune des parties à hauteur de 50%, conformément aux paiements qui avaient été effectués. Comit Fund a interjeté appel, en janvier 2019, de la décision arbitrale venue mettre un terme au litige. En mars 2020, la Cour d'appel a confirmé la décision, Comit Fund conteste ce jugement et s'est pourvu devant la Cour suprême. Sur la base d'analyse de nos conseils, aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2021.

4.5.1.9 Principaux indicateurs

Les principaux agrégats financiers sont les suivants :

(En milliers d'euros)	2021	2020
Total du bilan	9 627 572	9 787 251
Chiffre d'affaires	148 056	162 448
Dividendes reçus des filiales	284 622	318 271
Charges financières	175 435	141 847
Bénéfice de l'exercice	287 595	318 811

4.5.1.6 Augmentation de Capital social

Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

- Création de 104 459 titres, dans le cadre de l'attribution des plans d'actions gratuites, pour une valeur nominale de 313 377 €.

Le capital s'élève à 283 946 073 € au 31 décembre 2021 contre 283 632 696 € au 31 décembre 2020 soit une augmentation de 313 377 €. Il est composé de 94 648 691 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 euros soit 283 946 073 €.

Au 31 décembre 2021, la société détient 360 298 actions propres.

4.5.1.7 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire

En 2021, Covivio a émis un nouvel emprunt obligataire à échéance 2033 de 100 M€.

Par ailleurs, des tirages sur les lignes de crédit et billets de trésorerie ont été effectués pour un montant total de 24 M€.

Les emprunts de l'établissement Italien s'élèvent à 734.1 M€

4.5.1.8 Pandémie

Compte tenu de la taille de nos locataires et la nature des baux immobiliers (fixe), la crise liée au Covid 19 n'a pas eu de fortes incidences sur notre activité de Bureaux France. En revanche l'établissement italien a enregistré en 2020 quelques défaillances de paiement qui ont fait l'objet de dépréciations. Au 31.12.2021 il n'a pas été constaté d'impayés significatifs.

4.5.2 Principes, regles et methodes comptables

Covivio est la société mère du groupe Covivio qui établit des comptes consolidés selon les normes IFRS.

Covivio est consolidée par mise en équivalence par la société Delfin.

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques généralement admises en France.

Les annexes sont établies conformément au règlement de l'ANC 2014 03 publié par l'arrêté du 8 septembre 2014 et suivants en vigueur.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

La comptabilisation des immobilisations par composants est effective depuis le 1^{er} janvier 2005.

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 appliquées à chaque immeuble.

Détail des autres immobilisations corporelles	Mode	Durée
Installations, agencements divers	L	10 ans
Matériel informatique	L	5 ans
Matériel de bureau	L	10 ans

À chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme une reprise, le cas échéant.

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'Actif triple Net Réévalué publié.

Les frais d'acquisition sont incorporés au prix de revient des immobilisations financières et amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

Des malis techniques de fusion ont été constatés lors de fusions passées de Bail Investissement en 2006, AKAMA en 2011 et FR IMMO en 2013 dans Covivio sur la base de la valeur des actifs apportés. Lors de chaque cession d'actif, une reprise de ce mali est effectuée. De même, une dépréciation sur ce mali est constatée dès l'apparition d'une moins-value latente entre la valeur d'expertise et la VNC à la clôture de chaque exercice.

L'évolution du traitement comptable des malis suite au règlement n° 2015-06 de l'ANC modifie les règles comptables applicables au mali technique de fusion pour les exercices ouverts à compter du 01/01/2016.

Depuis 2016, le mali technique fait l'objet d'une affectation comptable aux actifs apportés (sous-jacents) dans des comptes spécifiques par catégories d'actifs et il est susceptible d'être amorti, déprécié et sorti de l'actif selon les mêmes modalités que les actifs sous-jacents :

- mali de fusion sur actifs incorporels
- mali de fusion sur actifs corporels
- mali de fusion sur actifs financiers
- mali de fusion sur actifs circulants

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 ou concernant un locataire sorti.

- pour les locataires sortis :

- pas de dépréciation pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance
- 100% du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à trois mois d'échéance.

Pour les clients tertiaires, les créances et les dépréciations théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

4.5.2.5 Instruments dérivés

Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n° 2015-05 du 2 juillet 2015 sur les instruments financiers à terme et les opérations de couverture est applicable de manière obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2017.

Dans ce cadre, Covivio utilise uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés à savoir : les *swaps*, les *caps*, les tunnels d'options (achat de *cap* et vente de *floor*) notamment à des fins de couverture dynamique du risque de taux, de façon globale, existant sur ses emprunts à taux fixes.

Par conséquent, dans les comptes individuels de Covivio, les instruments couvrant la dette de Covivio sont qualifiés de couverture et ceux couvrant les emprunts de filiales sont à considérer comme des dérivés en position ouverte isolée, des situations de surcouvertures peuvent également se présenter temporairement dans le cadre de la gestion dynamique des couvertures.

Concernant les instruments qualifiés de couvertures :

- ils ne sont pas constatés dans les états financiers mais présentés dans les engagements hors bilan
- le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charges ou en produits financiers de l'exercice
- les primes payées ou reçues sur les couvertures à la mise en place sont amorties en résultat sur la durée des couvertures
- en cas de dénouement anticipé des opérations de couverture, la soulte payée ou reçue est amortie :
 - sur la durée de vie résiduelle de la dette couverte si elle est identifiable
 - sur la durée de vie résiduelle de l'instrument dénoué sinon.

Concernant les dérivés qualifiés de Positions Ouvertes Isolées (POI) :

- leurs variations de juste valeur doivent être comptabilisées au bilan en contrepartie de comptes transitoires
- lorsque cette variation de juste valeur est négative, une provision pour moins-value latente est comptabilisée

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 l'approche IFRIC 21 pour les comptes sociaux concernant les engagements sociaux.

4.5.2.8 Provisions pour risques et charges financières :

Les provisions pour risques et charges financières sur les instruments financiers sont expliquées au paragraphe 3.5.2.5

Une position ouverte isolée (POI) doit être comptabilisée dès lors que la société est en situation de surcouverture (que la surcouverture soit un risque ou soit un gain latent). La POI se matérialise dans les comptes par la reconnaissance d'un compte de dérivé et d'un compte de différence d'évaluation sur IFT. Lorsque la valeur du dérivé est une dette, la société doit comptabiliser une provision pour surcouverture. Lorsque la POI représentative d'un dérivé passif cesse d'être caractérisée, la provision fait l'objet d'une reprise et la valeur de marché du dérivé à la date de mise en place de la relation de couverture est amortie en résultat sur sa durée résiduelle.

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.

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

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 31/12/2020	Augmentations		Diminutions		Valeurs brutes au 31 déc. 2021
			Acquisition et travaux.	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP et Fusion	
Immobilisations incorporelles		17 802	8 031	- 224	203	0	25 406
Concessions, Logiciels		13 817	4	178 ⁽¹⁾	203 ⁽¹⁾	0	13 796
Immobilisations en cours		3 985	8 027	- 402 ⁽¹⁾			11 610
Immobilisations corporelles		2 136 402	23 423	- 1 775	169 985	0	1 988 064
Terrains		757 913	0	- 278	45 914		711 722
Terrains crédit bail		0		0	0		0
● Constructions		1 324 557	18 100	1 454	123 029		1 221 083
● Autres immobilisations corporelles		39 110	28	541	1 043		38 636
Mali sur actifs immobiliers		34 306			835		33 471
Installations et agencement		554			9		566
Matériel de bureau et informatique		2 509	7	541	119		2 937
Mobilier		1 741			79		1 662
● Immobilisations en cours		14 821	5 294	- 3 493			16 623
Immobilisations financières		6 641 640	728 940	0	366 556	4 704	6 999 321
Titres de participations	1.2	5 110 687	250 932	10	2 284	4 704	5 354 642
Prêts	1.3	1 459 593	430 097	0	320 312	0	1 569 378
Titres immobilisés	1.4	66 486	3 728	- 10	3		70 200
● Actions Propres	1.4	4 795	43 510		43 958		4 347
Autres immobilisations financières		79	673		0		752
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ		8 795 844	760 394	- 1 999	536 745	4 704	9 012 790

(1) L'augmentation du poste immobilisations incorporelles en cours est liée aux développements de nouveaux modules de logiciels existant à savoir SAP 6 640 K€ et move to cloud pour 697 k€, les sorties correspondent essentiellement à la mise en services des logiciels YCF et YVI. Au 31.12.2021, le poste IEC comprend essentiellement l'ERP SAP pour un montant de 9 722 K€.

4.5.3.1.2 Variation des titres de participations

Au 31 décembre 2021, Covivio détient des participations dans 99 sociétés.

En plus des prises de participations détaillées dans les événements significatifs, les prises de participations suivantes ont été effectuées en 2021 :

- Covivio a acquis la société TRINITE dans le cadre de la négociation de rachat des sociétés de parking, son taux de détention est 100% ;

- Covivio a acquis la société Hôtel N2, société d'exploitation et de gestion de fonds de commerces d'Hotels, son taux de détention est 100%.

Les 2 participations les plus importantes sont :

- Covivio Hotels : 1 324 M€ ;
- Covivio holding GmbH : 1 021 M€.

Montant au 31/12/2020 (K€) 5 110 687

Titres intégrés dans la société suite aux TUP et fusions

Sociétés tuppées Titres apportés

Total augmentation liée aux TUP et fusions 0

Acquisition de titres et assimilés

Covivio Hotels	112 655
Trinité	10 898
SAS Covivio Alexanderplatz	81 208

Augmentation de capital

SAS Covivio Alexanderplatz	11 151
Covivio Hotels	4 499
Hotel N2	1
Sarl Covivio Attivita Immobiliari 3	15
Covivio Développement SpA SIINQ	30 500
Sarl Covivio Attivita Immobiliari 4	5

Transfert

Sarl Covivio Attivita Immobiliari 4	10

Total augmentation liée aux acquisitions 250 942

Diminution (cession)

Parking de la Comédie	5
Sarl Attivita Commerciali Beinasco	1 769

Réduction de capital

Sarl Attivita Commerciali Beinasco	510

Total diminution liées aux réductions de capital et cessions 2 284

Titres sortis de la société suite à TUP ou fusion

SCI 288 rue Duguesclin	4 498
SCI 2 rue de L'III	198
SARL 2 rue Saint Charles	7
SNC Sully Chartres	1

Total diminution liée aux TUP ou fusions 4 704

MONTANT AU 31/12/2021 (K€) 5 354 642

4.5.3.1.3 Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	(enK€)
Prêts aux filiales	1 561 788
Intérêts courus sur prêts subordonnés	4 753
Intérêts courus sur SWAP	2 721
Prêts au personnel	51
Autres prêts	64
TOTAL AU 31/12/2021	1 569 378

Les prêts aux filiales correspondent aux financements des opérations de développement et sont principalement constitués au 31 décembre des prêts suivants :

(En milliers d'euros)	Capital restant dû	Intérêts courus
SCI du 21 rue Jean Goujon	149 520	0
9 rue Cuirassiers	146 700	1 196
Covivio Holding GmbH	135 000	63
SCI Danton Malakoff	123 558	0
Palmer Plage	99 463	0
SCI avenue de la marne	97 962	0
SAS 6 rue fructidor	92 707	0
SCI Rueil B2	85 978	0
SCI N2 Batignolles	66 925	0
SCI latecoere 2	58 196	0
SCI Charenton	56 047	0
Omega B	49 996	608
Covivio Immobilien SE	40 000	16
SCI cite numerique	36 102	0
Covivio 2	29 869	695
SCI meudon saulnier	29 000	0
BGA transactions	28 400	789
SCI atlantis	26 000	0
SCI euromarseille 2	22 143	0
SCI Lenovilla	19 938	0
Covivio Office Holding GmbH	18 200	367
SCI 11 place de l'europe	18 044	0
Acopio GmbH	18 000	2
Federation	17 000	733
SNC Bordeaux Lac	14 800	0
32 av. p. grenier	12 100	0
SCI Orianz	11 076	42
autres	59 064	243
TOTAL	1 561 788	4 753

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 01/2022 au plus tôt à 10/2049 au plus tard est stipulée dans l'acte.

4.5.3.1.4 Autres titres immobilisés

Ce poste d'un montant de 71 281 K€ comprend essentiellement :

Mali de fusion sur actifs financiers

Détail des malis de fusion sur actifs financiers	Montant (en K€)
Latécoère	13 914
Palmer Plage	2 175
Dual Center	136
Palmer Montpellier	95
Central Sicaf	32 517
BS Immobiliare 9	10 875
	59 713

Actions propres

Détail des actions propres	Nombre d'actions	(en K€)
Actions détenues par la société – contrat de liquidité	61 297	4 347

Les actions propres relatives au contrat de liquidité ont été dépréciées pour 40 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2021.

4.5.3.1.5 Variation des amortissements et dépréciations

(En milliers d'euros)	Note 3.5.3	Amort. 31/12/2020	Dotations	Reprises et cessions	TUP et Fusion	Transfert	Amort. 31/12/2021
Immobilisations incorporelles		11 720	1 185	203		0	12 702
Concessions, Logiciels		11 720	1 185	203	0	0	12 702
Mali de fusion							0
Immobilisations corporelles		259 485	78 664	31 927	0	- 1 999	304 223
Constructions		180 410	47 464	13 847		- 568	213 460
Constructions crédit bail		0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles		7 655	1 602	320	0	0	8 937
Dépréciation/terrains et construction		71 420	29 598	17 761	0	- 1 431	81 826
Dépréciation/terrains et construction CB		0	0	0	0	0	0
Immobilisations financières		181 438	39 505	4 529	1	0	216 413
Participations	1.2	176 814	36 633	3 885	1	0	209 561
Prêt	1.3	3 327	2 673	613	0	0	5 388
Titres immobilisés		1 282	158	17	0	0	1 424
Actions Propres		14	40	14	0	0	40
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS		452 643	119 354	36 659	1	- 1 999	533 337

(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 31/12/2021, 81 826 K€ de dépréciation a été constatée sur les immeubles à savoir 11 024 K€ et 70 802 K€ sur les immeubles 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)	31/12/2020	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31/12/2021
FDL*	131 396	18 450	0	0	149 846
Central Sicaf SPA	20 495	0	0	523	19 972
Covivio Property*	12 759	0	0	0	12 759
Republique*	20	9 503	0	0	9 523
BS7 SPA	5 800	3 487	0	0	9 287
Covivio Office Holding GmbH	0	2 294	0	0	2 294
Covivio Développement*	1 852	0	0	0	1 852
SARL Covivio Immobiliare 9	0	1 569	0	0	1 569

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31/12/2021
RGD Gestioni SRL	39	1 285	0	0	1 324
Covivio 2	3 590	0	0	2 706	884
SCI EB2	57	29	0	0	85
1630 av. Croix Rouge*	83	0	0	0	83
GFR Ravinelle	0	0	0	0	0
Foncière Margaux	22	8	0	0	30
Covivio Attività Immobiliari 3	9	7	0	0	16
Gespar	17	0	0	7	10
EURL PropTech*	3	0	0	0	3
SCCV Chartres Avenue de Sully*	2	0	0	0	2
Hotel N2	0	1	0	0	1
SCI Meudon Saulnier*	1	0	0	0	1
SNC Wellio*	1	0	0	0	1
SNC Le clos de Chanteloup*	1	0	0	0	1
SNC Bordeaux lac*	1	0	0	0	1
SNC Sully Chartres	1	0	- 1	0	0
SNC Sucy Parc*	1	0	0	0	1
SNC la Marina Fréjus*	1	0	0	0	1
SNC Normandie Niemen Bobigny*	1	0	0	0	1
SNC le printemps de Sartrouville*	1	0	0	0	1
SNC GauguinST Ouen L'Aumone*	1	0	0	0	1
SNC Tours Coty*	1	0	0	0	1
SNC Valence Victor Hugo*	1	0	0	0	1
SNC Nantes Talensac*	1	0	0	0	1
SNC Marignane Saint Pierre*	1	0	0	0	1
SNC Jean Jacques Bosc*	1	0	0	0	1
SCI Terres Neuves*	1	0	0	0	1
SNC André Lavignolle*	1	0	0	0	1
SCI de la Louisiane*	1	0	0	0	1
SNC Saint Germain Hennemont*	1	0	0	0	1
SNC Antony Avenue De Gaule*	1	0	0	0	1
SNC Aix en Provence Sezanne*	1	0	0	0	1
Cœur D'Orly Promotion	1	0	0	0	1
SCCV Fontenay sous Bois le 9ème art*	1	0	0	0	1
Attività Commerciali Beinaco S.r.l.	608	0	0	608	0
Covivio Alexanderplatz SAS	30	0	0	30	0
Covivio Attività Immobiliari 2	9	0	0	9	0
SCCV Bobigny Le 9ème Art	1	0	0	1	0
Comédie	0	0	0	0	0
		0	0		0
Autres titres immobilisés	1 282	158		17	1 424
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	178 097	36 791	- 1	3 902	210 985

* 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 2021	EPRA NDV au 31/12/2021
Covivio Hotels	16,3	21,4

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 (K€)	Valeurs brutes Créances au 31/12/2020	Dépréciations au 31/12/2020	Dotations	Dotations TUP	Reprises	Dépréciations 31/12/2021
SCI Meudon Saulnier	29 000	2 486	962			3 448
SNC Bordeaux lac	14 800		1 494			1 494
SCI Terres Neuves	143	151	29			180
SCCV Fontenay sous Bois le 9ème art	5 504	2	175			177
SCCV Chartres Avenue de Sully	715	160			114	46
SNC Jean Jacques Bosc	400	30	14			44
Covivio Alexanderplatz	821	499			499	0
Prêts	51 383	3 327	2 673		613	5 388
SNC Wellio	22 151	9 737	5 651			15 389
Covivio Property	2 939		2 939			2 939
Covivio Développement	1 135	43	1 092			1 135
SNC Le clos de Chanteloup	1 332	762	57			819
SNC André Lavignolle	3 971	44	364			408
1630 av. Croix Rouge	2 626	97	248			345
SNC Saint Germain Hennemont	4 720	12	176			188
SNC Normandie Niemen Bobigny	1 214	162	3			165
SNC Sucy Parc	1 084	121	44			165
EURL Proptech	132	114	18			132
SNC Bordeaux lac	1 989	1 332			1 332	
SNC Sully Chartres	0	519		519		
autres *	7 026	134	171			305
Comptes Courants ⁽¹⁾	50 319	13 077	10 763	519	1 332	21 989
Créances/cessions d'immobilisations	88 983	207			207	0
Autres créances	26 379	2 905	5 703		28	8 579
Impayé acquéreur ⁽²⁾	46	12	23		12	23
Comptes débiteurs	115 408	3 124	5 726	0	247	8 602

* autres : dépréciations inférieures à 130 K€.

(1) les comptes courants sont dépréciés en tenant compte de la situation nette négative des filiales et des dépréciations comptabilisées sur les autres créances.

(2) il s'agit de créances issues de régularisations de charges sur actifs cédés.

4.5.3.2 Actif Circulant

4.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

(En milliers d'euros)	Montant brut au 31/12/2021	Part à moins de 1 an	Dt Montant Brut Établissement Italien	Part à moins de 1 an Établissement Italien	Montant brut au 31/12/2020
Créances clients et comptes rattachés ⁽¹⁾	38 641	38 641	25 423	25 423	44 925
Dont charges récupérables sur les locataires ⁽²⁾	3 327	3 327			3 937
Dont factures à établir	6 258	6 258		6 423	12 347
Autres créances ⁽³⁾	260 292	260 292	114 447	114 447	318 498
Comptes courants	142 474	142 474	1 721	1 721	171 977
Créances diverses	115 408	115 408	112 024	112 024	142 603
Créance d'impôt	1 008	1 008	701	701	2 260
Créances de TVA	1 247	1 247			1 526
Compte courant mandant	154	154			132
TOTAL CRÉANCES	298 933	298 933	139 870	139 870	363 424

(1) L'application des règles de dépréciations présentées dans les règles et méthodes comptables a donné lieu à la constatation d'une dotation pour dépréciation des comptes clients pour un montant de 945 K€ et une reprise de 3 372 K€. Au 31 décembre 2021, la dépréciation totale s'établit à 19 206 K€ dont 18 448 K€ de l'établissement Italien contre 21 088 K€ au 31 décembre 2020.

(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 4 088 K€ (cf. § 4.5.3.5 Dettes).

(3) Les dépréciations sur autres créances se décomposent de la façon suivante.

Créances et dépréciations (K€)	Valeurs brutes Créances au 31/12/2021	Dépréciations au 31/12/2020	Dotations	TUP	Reprises	Dépréciations 31/12/2021
Comptes Courants ⁽¹⁾	50 319	13 077	10 763	519	1 332	21 989
Impayé acquéreur	46	12	23	0	12	23
Créances diverses COVIVIO France	3 338					
Créances diverses Établissement Italien	112 024	3 112	5 703	0	235	8 579
Comptes débiteurs	115 408	3 124	5 726	0	247	8 602
TOTAL DÉPRÉCIATION AUTRES CRÉANCES						30 591

4.5.3.2.2 Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement, s'élève au 31 décembre 2021 à 6 038 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 31/12/2020	Acquisitions	Cessions	Transfert	Valeur brute au 31/12/2021
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés – intéressement ⁽¹⁾	0		2 577	2 577	0
Actions détenues par la société en attente d'attribution ⁽¹⁾	16 241			- 2 577	13 664
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés – Plan AGA ⁽¹⁾		9 296			9 296
	16 241	9 296	2 577		22 960
Compte à terme	565 000	180 180	130 090		615 090
V.M.P. ⁽²⁾	5 467	17 614	17 043		6 038
Intérêt courus sur placements	1 069	824	1 069		824
BMTN à recevoir	79	90	79		90
	571 615	198 708	148 281		622 042
TOTAL VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENTS	587 856	208 004	150 858	0	645 003

(1) 166 866 actions en attente d'attribution, ces actions ont été dépréciées pour 1 827 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2021.

132 135 actions ont été acquises en 2021, elles sont affectées au plan d'actions gratuites 2020, elles ont fait l'objet d'une provision pour risque et charges de 4 130 K€

(2) Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2021, de SICAV monétaires classiques. La société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital. Ces valeurs mobilières de placement ont été dépréciées pour 6 K€.

4.5.3.2.3 Comptes de régularisation Actif

(En milliers d'euros)	Valeur brute au 31/12/2021	Dt Établissement Italien au 31/12/2021	Valeur brute au 31/12/2020	Dt Établissement Italien au 31/12/2020
Charges d'exploitation constatées d'avance ⁽¹⁾	1 181	539	1 713	861
Charges financières constatées d'avance	108 939	0	98 364	0
Commissions d'agent	17		114	
Étalement des soultes ⁽²⁾	108 922		98 250	
Positions Ouvertes Isolées ⁽²⁾				
Total Charges Constatées d'Avances	110 121	539	100 077	861
Instruments de trésorerie (Prime CAP/FLOOR)	1 300		466	
Instruments de trésorerie POI	311		422	
Total Instruments de trésorerie	1 611	0	888	0
Charges à répartir (Frais d'émission d'emprunt ⁽³⁾)	11 540	4 082	13 671	5 234
TOTAL COMPTE DE RÉGULARISATION	11 540	4 082	13 671	5 234

(1) Les charges d'exploitation constatées d'avance correspondent à des charges externes dont le service sera rendu après le 31/12/2021.

(2) Sur l'exercice 2021, les primes payées sur renégociations de 6 SWAP s'élève à 40,4 M€, ces primes payées font l'objet d'un étalement sur la durée résiduelle des SWAP. Le solde des soultes restant à étaler s'élève à 108,92 M€ et correspond à un cumul historique de primes payées de 174,4 M€.

(3) Les charges à répartir sont composées exclusivement des frais d'émission d'emprunt faisant l'objet d'un étalement sur la durée de l'emprunt.

4.5.3.3 Capitaux Propres

(En milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentation	Diminutions		31/12/2021
		Augmentation de capital	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat/ Distribution	
Capital social ⁽¹⁾	283 633	313			283 946
Prime d'émission ⁽¹⁾	3 239 337	- 313			3 239 023
Prime d'apport	296 342				296 342
Primes de fusion	604 599		9	- 20 180	584 428
Écarts de réévaluation	83 453				83 453
Réserve légale	28 322			42	28 363
Report à nouveau ⁽²⁾	1 537		384	- 619	1 302
Affectation Résultat 2020 ⁽³⁾	318 811			- 318 811	0
Résultat de l'exercice 2021			287 595		287 595
Provisions réglementées	33 964		61		34 024
CAPITAUX PROPRES	4 889 996	0	288 049	- 339 568	4 838 477

(1) Augmentation de capital de 104 459 actions dans le cadre de l'attribution des plans d'actions gratuites.

(2) Covivio a décidé l'application de l'approche IFRIC dans les comptes sociaux concernant les engagements hors bilan, Ce changement de méthode opéré au 31 décembre 2021 impacte les capitaux propres pour un montant de 384 K€.

(3) L'Assemblée générale mixte Ordinaire et Extraordinaire du 20 avril 2021 a affecté le résultat comme décrit ci-après et a procédé à la distribution d'un dividende de 3,60 € par action.

(En milliers d'euros)	
Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020	318 811
Prime de fusion	20 180
Report à Nouveau	1 537
TOTAL À AFFECTER	340 528
Réserve Légale	42
Dividendes mis en paiement	339 568
Report à Nouveau	918
TOTAL AFFECTÉ	340 528

4.5.3.4 Provisions

(En milliers d'euros)	Note	31/12/2020	Augmentation			Diminution				31/12/2021	Dt Établissement Italien au 31/12/2021
			Dt Établissement Italien au 31/12/2020	Dotations Exploitations	Dotations Financières	Reprises Montant utilisé Exploitation	Changement de méthode	Reprises Montant non utilisé Exploitation	Reprises Montant non utilisé Financières		
Provisions pour risques		12 533	5 431	2 108	4 239	3 181	0	900	1 117	13 682	3 427
Litiges liés au patrimoine ⁽¹⁾		7 060	5 134	1 377		2 576		900		4 962	3 130
Provision pour litige		297	297							297	297
Provisions liées à des participations		3 439			109				1 117	2 431	
Provision garantie de rendement		0								0	
Provision Urssaf AGA		1 736		731		605				1 863	
Provision Plan AGA					4 130					4 130	
Provisions pour charges		4 023	569	0	0	429	- 384	6	0	3 204	306
Indemnité de fin de carrière	3.5.3.4.1	2 281				95	- 384			1 802	
Provision pour impôt – contrôle fiscal		569	569			257		6		306	306
Médaille du travail		1 173				78				1 095	
Provision pour rupture		0								0	
TOTAL		16 556	6 000	2 108	4 239	3 610	- 384	905	1 117	16 886	3 733

(1) Les provisions pour risques et charges immobilières ont fait l'objet, en 2021, de dotations en France et en Italie.

La dotation de 1 337 K€ et la reprise de 3 442 K€ correspondent 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 l'approche IFRIC 21 pour les comptes sociaux concernant les Indemnités fin de Carrière

Principales hypothèses retenues pour l'indemnité de fin de carrière et la médaille du travail

Paramètres	31/12/2021	31/12/2020
Taux d'actualisation	0,501%	0,11%
Taux annuel d'inflation		
Évolution annuelle des salaires		
Cadres	4%	4%
Non cadres	3%	3%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	48,49%	48,96%
Table de mortalité	TGF05/TGH05	TGF05/TGH05
Turnover		
Jusqu'à 49 ans	8,56%	8,56%
50 ans et +	0%	0%
Nature du départ en retraite	100% volontaire	100% volontaire

4.5.3.5 Dettes

						Dt Établissement Italien				
(En milliers d'euros)	Note	31/12/2021	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31/12/2021	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	31/12/2020
Emprunt Obligataire convertible	4.5.3.5.1									200 735
Emprunt Obligataire	4.5.3.5.1	2 946 454	151 454	800 000	1 995 000	734 169	134 169	300 000	300 000	2 845 629
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾		1 460 609	1 460 609		0					1 484 764
Comptes courants et dettes financières diverses		253 690	249 712	3 978		15 088	11 110	3 978		226 505
Total Dettes Financières		4 660 754	1 861 776	803 978	1 995 000	749 257	145 279	303 978	300 000	4 757 633
Avances et acomptes ⁽²⁾		4 088	4 088			365	365			3 869
Fournisseurs et comptes rattachés ⁽³⁾		18 910	18 910			9 078	9 078			25 376
Dettes sur immo et comptes rattachés ⁽³⁾		9 199	9 199			8 281	8 281			9 639
Dettes fiscales et sociales ⁽⁴⁾		24 378	24 378			11 125	11 125			12 681
Autres dettes ⁽⁵⁾		6 727	6 727			3 227	3 227			12 762
TOTAL RÉALISÉ		4 724 057	1 925 079	803 978	1 995 000	781 332	177 354	303 978	300 000	4 821 960

(1) Détail du poste Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :

* Le capital restant dû sur les lignes de crédit et billets de trésorerie s'élève à 1 448 400 K€

* intérêts courus non échus pour 2 208 K€.

À noter que les mouvements de la période sur tirages de lignes de crédit s'élèvent à 24 000 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)	31/12/2021	Dt Établissement Italien
Dettes d'exploitations	18 910	9 078
Fournisseurs et comptes rattachés	2 028	0
Fournisseurs – factures non parvenues	16 812	9 078
Commission de non utilisation à payer	70	
Dettes sur immo et comptes rattachés	9 199	8 281
Fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés	8 368	8 281
Fournisseurs – retenues de garanties	9	
Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues	822	
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET D'IMMOBILISATIONS	28 109	17 359

(4) Détail du poste dettes fiscales et sociales :

- TVA pour 1 128 K€
- impôt sur les bénéfices pour 11 817 K€
- charges sociales/salaires pour 4 013 K€
- frais de personnel pour 6 664 K€ dont provisions pour congés payés de 1 937 K€
- organic pour 78 K€
- charges fiscales pour 678 K€

(5) le poste Autres dettes correspond aux soldes des comptes :

- clients créditeurs pour 3 207 K€
- créances sur cessions d'immobilisations 303 k€
- autres créances 3 217 k€

4.5.3.5.1 Emprunt obligataire

Le Capital restant dû des emprunts obligataires est de 2 920 M€ dont 26 M€ d'intérêts courus.

Le tableau ci-après résume les principales caractéristiques de ces emprunts :

Date d'émission	20/05/16
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,875%
Date d'échéance	20/05/26
Date d'émission	21/06/17
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,500%
Date d'échéance	21/06/27
Date d'émission	23/02/18
montant de l'émission (en millions d'euros)	95 M€
Taux nominal	1,500%
Date d'échéance	21/06/27
Date d'émission	17/09/19
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,125%
Date d'échéance	17/09/31
Date d'émission	23/06/20
montant de l'émission (en millions d'euros)	500 M€
Taux nominal	1,625%
Date d'échéance	23/06/30
Date d'émission	20/01/21
montant de l'émission (en millions d'euros)	100 M€
Taux nominal	0,875%
Date d'échéance	20-janv.- 33
BOND Beni Stabili	
Date d'émission	30/03/15
montant de l'émission (en millions d'euros)	125 M€
Taux nominal	2,125%
Date d'échéance	30/03/22
Date d'émission	17/10/17
montant de l'émission (en millions d'euros)	300 M€
Taux nominal	1,625%
Date d'échéance	17/10/24
Date d'émission	20/02/18
montant de l'émission (en millions d'euros)	300 M€
Taux nominal	2,375%
Date d'échéance	20/02/28

4.5.3.5.2 Instruments de trésorerie

Ce poste correspond à la juste valeur à la clôture des instruments financiers qualifiés de position ouverte isolée en contrepartie d'un compte transitoire « compte de régularisation Actif ».

4.5.3.5.3 Covenants bancaires

Au 31 décembre 2021, les *covenants* bancaires ICR, LTV Crédit corporate sécurisé, le ratio de dette gagée sont tous respectés :

- LTV < 60%,
- ICR > 200%

Ils s'établissent à 41,2% pour la LTV part du groupe, à 672% pour l'ICR part du groupe et à 4,8% pour le ratio de dette gagée.

4.5.3.5.4 Comptes de charges à payer et comptes de régularisation Passif

(En milliers d'euros)	31/12/2021	Dt Établissement Italien	31/12/2020	Dt Établissement Italien
Fournisseurs – factures non parvenues	16 812	9 078	24 731	20 722
Fournisseurs d'immobilisation – factures non parvenues	828		2 782	
Congés payés	1 937	496	1 843	442
Autres charges fiscales et sociales	5 591	429	5 866	387
Intérêts courus bancaires – Agios	0		0	
Intérêts courus non échus sur emprunts*	28 663	9 169	28 684	9 908
Commission non utilisée à payer	70		70	
TOTAL	53 901	19 172	63 977	31 459
Instruments de trésorerie POI	23 027		30 281	
TOTAL INSTRUMENTS DE TRÉSORERIE	23 027	0	30 281	0
Produits constatés d'avance				
Étalement des soultes**	20 454		23 112	
Positions Ouvertes Isolées**	644		644	
Billets de trésorerie	1 135		1 443	
Activité locative	2 892	2 873	3 259	3 259
TOTAL PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	25 125	2 873	28 459	3 259

* Les intérêts courus non échus se rapportent aux billets de trésorerie, emprunts bancaires et SWAP (2 209 K€) et emprunts obligataires (26 454 K€).

** Sur l'exercice 2021, aucun SWAP renégociés. Au 31/12/2021, le montant restant à étaler sur les SWAP et figurant en PCA s'élève à 20,4 M€. Pour mémoire, le montant des soultes reçues s'élève à 26,7 M€.

4.5.4 Notes sur le compte de résultat

Le résultat net comptable au 31 décembre 2021 correspond à un bénéfice de 287 595 K€ contre un bénéfice de 318 811 K€ en 2020.

Pour rappel, Béni Stabili a fusionné dans Covivio le 31 décembre 2018.

À compter le 1^{er} janvier 2019, l'Etablissement 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)	31/12/2021	31/12/2020	Dont Ets Italien 2021	Dont Ets Italien 2020
Recettes locatives	111 057	127 423	69 913	78 861
Bureaux	111 057	127 419	69 913	78 861
Crédit Bail	0	3		
Activité Marchands de Biens	1 500	1 405	1 500	1 405
Prestations de services	35 499	33 620	3 321	3 603
TOTAL	148 056	162 448	74 734	83 870

La variation du Chiffre d'affaires s'explique par la diminution des loyers en France liée aux cessions d'immeubles intervenues en 2020 à savoir Respiro à Nanterre et Nancy Grand Cœur et en 2021 Issy EDO et Lézennes Hélios

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)	31/12/2021	Dt Établissement Italien
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	4 515	3 604
Provision pour litiges liés au patrimoine	3 738	3 604
Provision Cotisation Urssaf sur AGA	605	
Provision pour pension	95	
Provision Médaille du travail	78	
Reprises de dépréciations sur stocks	2 548	2 548
Reprises de dépréciations sur créances douteuses et acquéreurs	3 413	2 727
Transferts de charges	3 202	0
Frais d'émission d'emprunt	497	
Avantages en natures accordés aux salariés	141	
Intéressement placé en actions	1 015	
Dégrèvements de taxes foncières	1 463	
Remboursement assurance et autres coûts de fonctionnement	87	
TOTAL REPRISES SUR PROVISIONS, DÉPRÉCIATIONS ET TRANSFERTS DE CHARGES	13 678	8 879

4.5.4.1.3 Charges d'exploitation

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Dt Établissement Italien 2021	Dt Établissement Italien 2020
Achats – Marchands de biens	1 451	3 618	1 451	3 618
Variation de stock – Marchands de Biens	3 798	1 270	3 798	1 270
Autres achats et charges externes ⁽¹⁾	39 283	44 486	19 063	18 852
Impôts taxes et versements assimilés	15 341	17 549	9 155	10 573
Frais de personnel	36 056	33 568	7 489	7 497
Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions ⁽²⁾	92 907	121 478	74 255	98 423
Autres charges d'exploitation ⁽³⁾	5 348	5 375	3 481	3 457
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	194 184	227 344	118 692	143 690

(1) La diminution du poste Autres achats et charges externes provient essentiellement de la diminution des honoraires.

(2) Détail des dotations aux amortissements, dépréciations et provisions (cf. tableau ci-dessous) :

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Dt Établissement Stable 2021	Dt Établissement Italien 2020
Amortissements immobilisations incorporelles	1 185	1 915	324	1 074
Amortissements sur immeubles locatifs	47 464	53 199	36 464	41 005
Amortissements des matériels et mobiliers	500	366	82	89
Amortissements du mali de fusion	1 101	1 115		
Charges à répartir	2 628	2 819	1 152	1 436
Sous-total dotations aux amortissements	52 879	59 414	38 023	43 603
Dépréciation des stocks MDB	1 652	4 898	1 652	4 898
Dépréciation des comptes clients	6 670	3 739	6 519	2 919
Dépréciation des immobilisations	29 598	49 576	26 725	44 167
Provisions pour risques et charges ⁽⁴⁾	2 108	3 852	1 337	2 836
Sous-total dotations dépréciations et provisions	40 028	62 064	36 233	54 820
TOTAL	92 907	121 478	74 255	98 423

(3) Le poste "autres charges d'exploitation" correspond essentiellement aux pertes sur créances irrécouvrables 923 K€, la rémunération des membres du conseil 631 K€, à une garantie de rendement 946 K€ et 2 577 K€ de charges diverses de gestion courante en Italie.

(4) Le détail des provisions pour risques et charges est donné au paragraphe 3.5.3.4, ces dotations concernent les provisions Urssaf AGA 731 K€, les provisions liées au patrimoine 1 377 K€.

4.5.4.2 Résultat Financier

(En milliers d'euros)	Note 4.5.4	31/12/2021	31/12/2020	Dt Établissement Italien 2021	Dt Établissement Italien 2020
Produits financiers de participations		284 622	318 271	48 893	36 526
Dividendes reçus des filiales et participations	2.1	284 622	318 271	48 893	36 526
Produits financiers sur cautions données		0	0		
Prêts et autres produits assimilés		10 885	11 118	- 2	4
Revenus des prêts au personnel		- 1	6	- 2	4
Revenus des prêts aux filiales		10 885	11 112		
Autres intérêts et produits assimilés		97 838	85 407	838	3 736
Intérêts des comptes courants groupe		3 477	2 114	200	142
Produits sur instruments financiers		20 278	20 309		
Produits sur Billets de trésorerie		5 164	2 640		
Revenu des comptes à terme		3 011	2 001		
Primes et Soutles reçues		9 912	9 968		
Autres produits		771	1 238	638	494
Intérêts statutaires		15 678	8 298		
Bonis de Fusion	2.2	39 546	38 839		3 100
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	12 481	19 748	1 160	538
Reprises de provisions R&C financiers			185		
Reprises provisions pour risques financiers liés aux titres – comptes courants		2 449	1 760		
Reprises provision po/risques actions Propres					
Reprises de provisions/immobilisations financières	3.5.3.1.6	5 903	17 803	1 160	538
Reprises de provisions Mali Actif Financiers					
Transferts de charges financières		4 130	0		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0		
Total des produits financiers		405 826	434 545	50 888	40 805
Dotations aux provisions pour risques et charges financières		57 828	19 581	6 507	504
Provisions pour risques financiers			2 194		
Provisions pour risques financiers liés aux titres – comptes courants		10 871	3 543		
Provision pour risques financiers – actions Propres		4 130	0		
Provisions sur immobilisations financières (1)	3.5.3.1.6	41 332	11 226	6 507	504
Provisions Mali Actif Financiers					
Autres provisions financières		1 494	2 619		
Intérêts et charges assimilées		115 001	118 931	28 140	33 781
Intérêts des emprunts et des SWAP		68 654	71 391	16 319	19 141
Intérêts des comptes courants groupe		2 501	2 369	209	186
Intérêts bancaires et opérations de financements		4 107	4 165		
Malis de fusion	2.2	642	199		
Primes et soultes payées		8 557		8 557	
Étalement des Primes et Soultes	3.5.3.2.3	30 427	40 559		
Étalement juste valeur sur Instruments Financiers		111	111		
Reprise différence évaluation des instruments financiers	3.5.3.4		0		
Autres charges financières		3	135	3 056	14 454
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		29	17		
Charges nettes sur cessions d'actions propres		2 577	3 318		
Total des charges financières		175 435	141 847	34 647	34 285
RÉSULTAT FINANCIER		230 391	292 698	16 241	6 519

(1) Correspond aux dépréciations liées aux titres de participations pour 39 466 K€ (cf. 4.5.3.1.6 et 4.5.3.1.7) principalement et sur actions propres pour 40 K€ (contrat de liquidité) et 1 827 K€ sur actions propres en attentes d'attributions aux salariés.

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

(En milliers d'euros)

Sociétés	Imputation comptable			
	Produit financier (boni de fusion)	Charge financière (mali de fusion)	Affectation au compte du sous-jacent	Affectation en capitaux propres (prime de fusion)
SNC Sully Chartres		82		
SCI du 2 rue de L'III		560		
SARL du 2 rue Saint Charles	270			9
SCI du 288 rue Duguesclin	39 276			
TOTAL	39 546	642	0	9

4.5.4.2.3 Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières

(En milliers d'euros)

	31/12/2021	Dt Établissement Italien 2021
Reprises de provisions pour risques et charges financières	8 351	1 160
Reprises de dépréciations liées aux titres :	6 966	1 160
Reprises de dépréciations sur titres	4 518	1 160
Reprise de provisions pour risques – comptes courants	2 449	
Autres reprises de provisions à caractère financier	1 385	0
Reprises de provisions sur actions propres	1 382	
Reprises de provisions sur VMP	2	
Transfert de charges financières	4 130	0
Frais sur attribution d'actions aux salariés	4 130	
TOTAL	12 481	1 160

4.5.4.3 Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel d'un montant de 98,63 M€ est principalement impacté par les plus-values de cessions à savoir 97,8 M€.

Produits (K€)	31/12/ 2021	31/12/ 2020	Dt Ets Italien 31/12/ 2021	Dt Ets Italien au 31/12/ 2020	Charges (K€)	31/12/ 2021	2021 Net	31/12/ 2020	2020 Net	Dt Ets Italien au 31/12/ 2021	Dt Ets Italien au 31/12/ 2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	192	240	0	43	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	145	46	671	- 430	23	133
Produits divers		62			Charges diverses	25	- 25	88	- 26	23	133
Produits exceptionnels sur crédit bail		78			Charges sur crédit bail						
Produits exceptionnels sur location	192	101		43	Charges sur location simple	120	71	583	- 483		
Produits sur opérations en capital	284 593	461 468	69 432	319 944	Charges sur opérations en capital	185 949	98 644	384 831	76 637	68 794	291 356
Produits sur cessions de constructions	237 896	422 997	67 612	318 465	Valeur comptable des constructions cédées	137 251	100 644	335 754	87 243	65 322	280 007
Produits sur cessions des autres immobilisations cédées		14			VNC des autres immobilisations cédées	2 792	- 2 792	8 921	- 8 907	1 699	8 780
Produits sur levées de crédit bail					VNC des levées de crédit bail			16	- 16		
Produits sur cessions des immobilisations incorporelles		44			VNC immobilisations incorporelles			59	- 15		
Produits sur cessions des actions propres	44 207	36 789			VNC des actions propres cédées	43 958	249	37 417	- 628		
Produits sur cessions de titres ⁽¹⁾	1 791	1 148	1 786	1 148	Valeur comptable des titres cédés ⁽¹⁾	1 778	13	2 569	- 1 421	1 774	2 569
Produits exceptionnels divers	699	475	34	332	Charges diverses	169	530	94	381		
Reprises sur provisions	0	229	0	0	Dotations aux amortissements et provisions	61	- 61	191	39	0	0
Provisions amortissements dérogatoires					Amortissements dérogatoires	61	- 61	191	- 191		
Crédit bail – Reprises provisions ART 64		16			Crédit bail – Dotations aux provisions ART 64		0		16		
Reprises provisions pour impôts		213			Dotations aux amortissements		0		213		
Produits exceptionnels	284 785	461 937	69 432	319 987	Charges exceptionnelles	186 155	98 630	385 692	76 245	68 817	291 489
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	98 630	76 245	615	28 498							

(1) Produits sur cessions et valeur comptable des titres cédés.

(En milliers d'euros)	Prix de cession	Valeur nette comptable	Résultat de cession
Attività' Commerciali Montenero S.r.l. – Complément de prix 2020	170		170
Attività' Commerciali Vigevano S.r.l. – Complément de prix 2020	83		83
Attività' Commerciali Beinasco S.r.l.	1 533	1 770	- 237
Fondo Sval Partic Consorzio Le Fornaci		3	- 3
Parking de la Comédie	5	5	1
TOTAL	1 791	1 778	13

4.5.4.4 Impôts sur les Bénéfices

Covivio France est soumise au régime SIIC ; au titre de 2021, le résultat fiscal taxable est un bénéfice de 23 646 646,90 €.

Le régime SIIC permet l'exonération :

- des revenus provenant de la location d'immeubles ;
- des plus values réalisées sur la cession d'immeuble à des entreprises non liées ;
- des dividendes provenant des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC ou non soumises.

En contrepartie, la société est soumise aux obligations de distributions suivantes :

- 95% du résultat fiscal provenant de la location d'immeuble doit être distribué avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- 70% des plus values de cession d'immeuble et part de filiale ayant opté doit être distribué avant la fin du 2^e exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- 100% des dividendes provenant des filiales ayant opté doit être distribué au cours de l'exercice qui suit de leur perception.

Le montant total de l'obligation de distribution est obtenu en appliquant à chacune des catégories de revenu le coefficient de distribution lui correspondant, limité au montant du résultat fiscal de l'ensemble du secteur exonéré.

Les crédits d'impôt s'élèvent à 73 367 euros au titre de l'année 2021.

Suite à la fusion de Beni Stabili dans Covivio, l'établissement permanent de Covivio en Italie a changé de régime fiscal (sortie du régime fiscal SIIC) et est assujéti à l'impôt sur les sociétés immobilières en Italie au taux de 20% depuis 2019.

4.5.4.5 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Au 31.12.2020, Covivio avait un déficit fiscal reportable de 285 520 667 €.

Au titre de l'exercice 2021, le montant des déficits utilisés est de 12 323 323 €

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève désormais à 273 197 344 €.

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 38 705 €, 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 million d'euros)	Échéance	31/12/21	31/12/20
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	90,6
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques ⁽¹⁾			90,6
Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)		58,7	205,4
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		40,5	36,5
Travaux restants à engager immeubles en développement ⁽²⁾		38,6	36,5
Garanties données dans le cadre de projets de développement			
Cautions bancaires et autres garanties données		2,0	2,0
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		14,7	15,6
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité « loyers à verser »	2051	14,4	13,9
Travaux restants à engager immeubles de placement ⁽³⁾			1,7
Travaux restants à engager immeubles en stocks		0,3	
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		3,5	153,2
Promesses de ventes d'actifs données		3,5	153,2

(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 ou création) 593 884 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.

- Dans le cadre du partenariat avec ACM VIE dans les SCI 9 et 15 rue des Cuirassiers (portant les actifs Silex), Covivio a consenti une garantie de rendement en date du 7 décembre 2017 dont les modalités sont les suivantes :

- 2,80% par an commençant le 7 décembre 2017 et prenant fin au terme de la période de franchise de Silex 2 soit seize (16) mois après la livraison, dans la limite d'un minimum de cinquante-quatre (54) mois à compter de la signature de cette garantie
- sous déduction de toute somme versée par une des SCI à ACM VIE à titre de dividende (ou d'acompte sur dividende) de remboursement de prime ou d'intérêts pendant la période de Garantie de Rendement

- dans l'hypothèse où postérieurement à la fin de la période de cette garantie, des sommes viendraient à être versées par les SCI à ACM VIE, le partenaire devra reverser ces sommes à Foncière des Régions dans les dix (10) jours ouvrés de leur perception.

4.5.5.1.1 Les swaps

Emprunteur à taux variable, Covivio est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par une pratique de couverture (swaps, caps et floors).

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Covivio ont fait l'objet de contrat de swap.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
18/02/2016	14/10/2024	swap	CM CIC	0,50%	50 000	976
21/06/2017	21/06/2024	swap	ING	0,76%	75 000	1 636
30/06/2018	30/06/2028	swap	NATIXIS	0,94%	75 000	- 4 368
29/03/2018	31/03/2028	swap	CM CIC	1,03%	100 000	- 6 257
30/09/2019	30/06/2028	swap	CM CIC	0,87%	100 000	- 5 372
31/12/2018	30/06/2028	swap	ING	0,83%	50 000	- 2 549
15/07/2019	17/01/2022	swap	ING	0,96%	100 000	- 67
15/07/2019	17/01/2022	swap	CACIB	0,93%	100 000	- 66
15/07/2019	16/04/2029	swap	SG	0,10%	50 000	- 2 700
15/01/2020	15/01/2026	swap	SG	0,21%	650 000	8 053
15/01/2020	15/01/2030	swap	SG	0,45%	400 000	- 9 224
15/01/2020	15/01/2031	swap	CACIB	0,84%	75 000	- 4 344
15/04/2020	15/01/2032	swap	LCL	1,04%	70 000	- 5 524
15/01/2020	15/01/2031	swap	SG	1,18%	150 000	- 11 007
23/06/2020	24/06/2027	swap	SG	Euribor 3M+0,0660%	100 000	- 998
23/06/2020	24/06/2030	swap	CACIB	Euribor 3M+0,0685%	250 000	- 7 572
15/01/2021	15/01/2025	swap	SG	0,33%	600 000	9 656
15/01/2021	15/01/2032	swap	CACIB	Euribor 3M+0,88%	200 000	- 9 531
Établissement Italien						
29/06/2018	31/12/2026	swap	Unicredit S.p.A.	Eur3M	62 500	- 95 151
29/06/2018	31/12/2026	swap	Unicredit S.p.A.	0,71%	62 500	- 2 241 904
31/12/2018	31/12/2025	swap	Unicredit S.p.A.	Eur3M	50 000	- 194 783
31/12/2018	31/12/2025	swap	Unicredit S.p.A.	0,85%	50 000	- 1 729 170

4.5.5.1.2 Les caps et floors

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société Covivio ont fait l'objet de contrat de caps et floors.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
15/01/2019	16/01/2023	A – cap	HSBC	Euribor 3M	100 000	9
17/01/2028	15/01/2032	C. SWAPTION	LCL	Euribor 3M	70 000	- 1 345
15/04/2020	17/07/2023	A – cap	SG	Euribor 3M	125 000	115
20/01/2021	22/04/2024	A – floor	CACIB	Euribor 3M	100 000	684
15/01/2032	16/01/2034	V – P SWAPTION	CACIB	Euribor 3M	200 000	- 3 154
Établissement Italien						
Néant						

4.5.5.2 Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus (en millions d'euros)	Échéance	31/12/2021	31/12/2020
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements liés au financement		1 330,0	1 330,0
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		1 330,0	1 330,0
Engagements liés aux activités opérationnelles		216,2	419,5
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats « own use »)		0,0	0,0
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité		172,3	224,9
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		1,6	3,2
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		3,5	153,2
Travaux restants à engager (immobilisations) = (2)+(3) des engagements donnés		38,9	38,2

4.5.6 Renseignements divers

4.5.6.1 Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice

		TOTAL		TOTAL
2021 – Covivio France	2021 – Covivio Italie	2021	2020	
Cadres	147 Managers	8	155	151
Agents de maîtrise	15 Supervisors	20	35	34
Employés	4 Employees	49	53	49
TOTAL HORS APPRENTIS	166 TOTAL HORS APPRENTIS	77	243	234
Apprentis – Contrats Pro	12 Apprentices	0	12	10
TOTAL FRANCE	178 TOTAL ITALIE	77	255	244

L'effectif moyen de la société au titre de 2021 s'élève à 176,75 en France et 76,58 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 631 250 € en 2021 contre 565 250 € en 2020.

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 2 756 K€ au titre de leur fonction hors valorisation des actions gratuites.

Les membres de la Direction Générale ne bénéficient pas d'avantages postérieurs à l'emploi, hormis le versement d'une indemnité décrite ci-après :

En cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants, sous réserve du respect des conditions de performances :

- Christophe KULLMANN (Directeur Général) : l'indemnité sera égale à 12 mois de salaire (fixe + variable) soumis à deux conditions :
 1. La première liée à l'ANR
 2. La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel
- Olivier ESTEVE : l'indemnité sera égale à 12 mois de salaire (fixe + variable) soumis à deux conditions :
 1. La première liée à l'ANR
 2. La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel

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 2021

Le tableau ci-dessous comprend l'ensemble des transactions avec les parties liées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, y compris les transactions réalisées avec les filiales détenues à 100%.

En milliers d'euros	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	
Participations	5 354 635
Créances rattachées à des participations	
Prêts	1 566 542
Créances clients et comptes rattachés	817
Autres créances	142 676
Emprunts et dettes financières divers LT	
Emprunts et dettes financières divers CT	245 960
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	70
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	35
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	178
Produits de participations	284 622
Autres produits financiers	33 094
Charges financières	- 5 579

4.5.6.5 Actions Gratuites

En 2021, des actions gratuites ont été attribuées par Covivio pour un total de 276 765 actions.

Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

	2021					
	Mandataires sociaux avec condition de performance ⁽¹⁾	Mandataires sociaux – avec condition de performance ⁽²⁾	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 et/ou salariés sans condition de performance
Date d'attribution	17-févr.- 21	17-févr.- 21	17-févr.- 21	25-nov.- 21	25-nov.- 21	25-nov.- 21
Nombre d'actions attribuées	28 212	28 213	5 250	63 000	63 000	89 090
Cours de l'action à la date d'attribution	64,80 €	64,80 €	64,80 €	74,56 €	74,56 €	74,56 €
Période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans	4 ans	4 ans	3 ans
Période d'incessibilité						
Dividende 2021 par action	3,60	3,60	3,60			
Dividende 2022 par action	3,60	3,60	3,60	3,80	3,80	3,80
Dividende 2023 par action	3,60	3,60	3,60	3,80	3,80	3,80
Dividende 2024 par action				3,80	3,80	3,80
Dividende 2025 par action				3,80	3,80	
Valeur de l'action gratuite	53,80 €	53,80 €	53,80 €	59,56 €	59,56 €	62,56 €
Valeur de l'avantage	28,85 €	32,46 €	43,27 €	30,06 €	32,42 €	50,32 €

Au 31/12/21, le nombre d'actions gratuites attribuées et non encore définitivement acquises est de 593 884 actions.

4.5.6.6 Filiales et participations

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus	
				brute	nette
I. Renseignements détaillés					
A. Filiales (50% au moins du capital détenu par la société)					
1) Activités immobilières					
a) Locative					
Foncière Développement Logement	1 357	38 319	100,00	186 335	36 489
Fédération	16 151	24 689	100,00	27 411	27 411
FDR7	3	822	100,00	825	825
SAS Technical	102 026	84 322	100,00	358 640	358 640
SCI Le Ponant 1986	15	7 296	100,00	4 162	4 162
SCI Atlantis	2	5 863	100,00	28 429	28 429
SCI Iméfa 127	81 788	691	100,00	103 476	103 476
Latécoère	4 714	- 17 921	50,10	30 851	30 851
SCI du 32 avenue P Grenier	157	8 011	100,00	20 610	20 610
SCI du 40 rue JJ Rousseau	24	14	100,00	12	12
SCI du 3 place Chaussy	15	0	100,00	234	234
SARL BGA Transactions	50	3 184	100,00	3 210	3 210
SCI du 288 rue Duguesclin (Tuppée au 30/09/2021)					
SCI du 9 rue des Cuirassiers	85	- 1 703	50,10	5 693	5 693
SCI du 15 rue des Cuirassiers	159	- 4 428	50,10	1 072	1 072
SCI du 10B ET 11 A 13 allée des Tanneurs	32	446	100,00	1 441	1 441
SCI du 1 rue de Chateaudun	17	1 135	100,00	2 048	2 048
SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge	12	- 109	100,00	83	0
SCI du 125 avenue du Brancolar	25	82	100,00	7	7
SARL du 106-110 rue des Troènes	9	7	100,00	9	9
SCI du 2 rue de l'III (Tuppée au 30/06/2021)					
SCI du 20 avenue Victor Hugo	12	19	100,00	3	3
SARL du 2 rue Saint Charles (Tuppée au 30/09/2021)					
SNC Palmer Plage	4 811	- 895	100,00	1 917	1 917
SCI Dual Center	1 352	959	100,00	1 500	1 500
SCI Pompidou	966	4 038	100,00	5 000	5 000
SCI 11 Place de l'Europe	5	- 47	50,09	15 031	15 031
Office CB 21	330 447	- 2 967	75,00	247 695	247 695
SCI Lenovilla	8	2 366	50,10	24 286	24 286
SCI Latécoère 2	2	- 2 915	50,10	1	1
SCI Meudon SAulnier	1	- 8 204	99,90	1	0
SCI Charenton	3 201	21 331	100,00	16 001	16 001
SCI Avenue de la Marne	50	- 2 496	100,00	50	50
Omega B	26 928	12 291	100,00	38 983	38 983
Covivio LUX	13	69	100,00	63	63
SCI Rueil B2	1	7 276	99,90	11	11
SNC WELLIO	1	- 9 748	99,90	1	0
SCI Cité Numérique	1	- 909	99,90	1	1
SCI Danton Numérique	1	- 2 457	99,90	1	1
SCI N2 BATIGNOLLES	6	10 362	50,00	10 314	10 314
SAS 6 rue Fructidor	4 795	43 443	50,10	24 787	24 787

Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
		26	- 3 338	14 928	
17 000			1 504		
3 134		505	286	938	
		61 370	51 821	76 208	
274		1 344	921	1 200	
26 000		5 874	4 158	3 000	
		7 551	3 629	2 999	
		21 919	- 19 599		
12 451		1 461	- 1 288		
6 400		704	224	848	
4 400		1 284	642	616	
28 400		5 136	1 748	1 132	
		1 500	40 422	1 691	
146 700		2 941	- 6 871		
		3 601	- 1 199		
7 577		1 777	985	500	
2 150		1 245	829	682	
2 626			- 306		
7 134		752	178	1 282	
2 500			- 1 255		
		20	- 375	229	
2 850		473	177	657	
			- 136		
104 990		4 238	- 3 744		
2 200		513	308	500	
5 000		1 048	214	106	
18 044		7 382	- 9	3 005	
			9 263	8 996	
19 938		15 803	6 944	6 012	
58 196		5 276	- 1 049		
30 065			- 772		
57 397		8 407	3 879	7 042	
100 581		135	- 3 152		
74 482		287	- 3 884		
			21		
85 978		11 972	- 2 242		
22 151		12 870	- 5 657		
36 102		2 457	- 229		
129 665		800	- 5 098		
66 925		- 102	- 226		
96 311			- 165		



Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus	
				brute	nette
SCI Terres neuves	1	-91	99,90	1	0
SCI de la Louisiane	1	-29	99,90	1	0
b) Sociétés étrangères					
Covivio 7 Spa	520	23 334	100,00	32 654	23 335
RGD Gestioni	10	1 782	100,00	2 704	1 380
Covivio Immobiliare 9 Spa	120	121 172	100,00	115 554	113 984
Attività Commerciali Beinasco					
SAS Covivio Alexanderplatz	20 418	141 329	55,00	92 390	92 390
Covivio Attività Immobiliari 2	10	11 601	100,00	10 226	10 226
Covivio Attività Immobiliari 3	10	16	100,00	35	19
Covivio Development Italy SpA SIINQ	50	403 222	100,00	378 776	378 776
Covivio Attività Immobiliari 4	10	5	100,00	15	15
c) Marchand de biens	157	8 011	100,00		
SARL GFR Ravinelle	952	931	99,98	1 734	1 734
d) Promotion immobilière	15	0	100,00		
Lenopromo	1	128	99,90	1	1
Latepromo	1	200	99,90	1	1
Promomurs	1	272	100,00	1	1
SNC le clos de chanteloup	1	- 764	99,90	1	0
SNC Bordeaux lac	1	- 1 334	99,90	1	0
SNC Sully Chartres (Tuppée au 30/06/2021)					
SNC Sucy parc	1	- 122	99,90	1	0
SNC Gambetta le Raincy	1	183	99,90	1	1
SNC Orly promo	1	1 895	99,90	1	1
Silexpromo	1	2 177	99,90	1	1
SCI du 21 rue Jean Goujon	1	1 499	99,90	1	1
SNC Villouvette Saint Germain	1	153	99,90	1	1
SNC la marina Fréjus	1	- 14	99,90	1	0
SNC Normandie Niemen Bobigny	1	- 163	99,90	1	0
SNC le printemps Sartrouville	1	- 45	99,90	1	0
SNC Gauguin St Ouen l'aumône	1	- 13	99,90	1	0
SNC Meudon Bellevue	1	300	99,90	1	1
SNC Tours Coty	1	- 9	99,90	1	0
SNC Valence Victor Hugo	1	- 13	99,90	1	0
SNC Nantes Talensac	1	- 15	99,90	1	0
SNC Marignane Saint Pierre	1	- 4	99,90	1	0
SNC N2 Batignolles Promo	10	481	50,00	164	164
SNC Fructipromo	1	2 295	99,90	1	1
SNC Jean Jacques BOSC	1	- 31	99,90	1	0
SNC André Lavignolle	1	- 45	99,90	1	0
SCCV Chartres avenue de Sully	2	- 162	99,90	2	0
SCCV Bobigny Le 9ème Art	2		60,00	1	1
SCCV Fontenay sous Bois Rabelais	1		50,00	1	0
SNC Saint Germain Hennemont	1	- 13	99,90	1	0
SNC Antony avenue de Gaulle	1	- 1	99,90	1	0
SNC Aix en Provence Cézanne	1	- 1	99,90	1	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
509			- 89		
4 018			- 37		
		0	- 487	3 000	
		207	- 409		
		6 399	3 568	3 568	
		2 707	- 269		
821		110	- 3 815		
		0	- 13		
		0	- 5		
		9 202	27 265	861	
		0	- 1		
			11		
			- 9		
2 502		32 392	5 346	999	
			258		
1 332		500	- 57		
16 789			- 162		
			- 81		
1 084			- 44		
5 371		3 219	56		
			2 914	1 498	
		40 328	9 153	7 992	
161 859			- 1 614		
711		6 121	342		
247			- 12		
1 214		321	- 3		
72			- 11		
182			- 12		
		4 362	514		
426			- 7		
847			- 9		
1 105			- 65		
127			- 6		
		37 445	2 101	375	
		79 785	25 115	9 990	
400			- 14		
3 971			- 364		
1 981		2 335	114		
582		6 735	532		
5 504			- 355		
4 720			- 176		
769			- 10		
260			- 2		

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
SAS HOTEL N2	0	0	100,00	1	0
2) Activité parking					
SCI Esplanade Belvédère II	366	2	100,00	451	366
République	3 838	7 477	100,00	50 145	40 622
Gespar	30	13	50,00	56	46
Trinité	1 428	7 280	100,00	10 898	10 898
3) Activité prestations					
SNC Covivio Property	6 111	- 6 299	100,00	12 759	0
Covivio Développement	200	- 3 106	100,00	1 852	0
Covivio Hotels Gestion	37	4	100,00	37	37
Foncière Margaux	40	- 28	100,00	34	4
Covivio2	12 927	- 10 983	100,00	12 927	12 044
Euromarseille 1	8 501	- 46 649	50,00	8 587	8 587
Euromarseille 2	3 501	- 1 893	50,00	3 564	3 564
Covivio Sgp	592	1 642	100,00	1 395	1 395
Télimob Paris SARL	552	- 5 483	100,00	57 670	57 670
Covivio Participations	1	0	100,00	1	1
FDR PROPTECH	3	- 256	100,00	3	0
Covivio Holding GmbH	25	1 020 770	100,00	1 021 043	1 021 043
Covivio Office GmbH	25	676 800	100,00	678 759	676 465

B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)

1) Activités immobilières

a) Locative

Cœur d'Orly Promotion	37	- 1	50,00	19	19
Covivio Hotel SCA	592 566	1 911 977	43,84	1 324 138	1 324 138
SCI Factor E	10	- 16	34,69	486	486
SCI Orianz	10	- 97	34,69	885	885
Central Sicaf	50 007	638 145	49,21	374 449	354 477
Real Estate Solution & Technology	10	142	30,00	3	3

II. Renseignements globaux sur les autres titres

A. Filiales non reprises au paragraphe 1

a) Filiales Françaises (ensemble)

(comédie/Oséo/Finantex/MRDIC/FNAIM)	7	7			

III. Renseignements globaux sur les titres

A. Filiales I+II

a) Filiales Françaises (ensemble)	618 364	175 602		1 322 503	1 147 405
b) Filiales Étrangères (ensemble)	21 198	2 401 031	1 055	2 332 155	2 317 633

B. Participations I+II

a) Dans les Sociétés Françaises	592 623	1 911 863		1 325 535	1 325 535
b) Dans les Sociétés Étrangères	50 017	638 287		374 452	354 480

* Information non disponible à la date d'arrêté

Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Bénéfice ou perte (-) du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
		0			
		52	25	24	
3 160		12 284	- 2 896	10 898	
		52	37	15	
10 898		1 495	- 89		
2 939		7 541	- 3 076		
1 135		9 724	- 28		
		1 203	487	371	
			- 8		
29 869			- 773		
6 453		185	56 564	25 078	
22 143			- 1 149		
		1 138	207		
6 519			26 884	30 941	
5			- 6		
132			- 28		
135 000		0	208 618		
18 200		3 938	- 1 260		
145		0	0		
		46 651	7 756	14 976	
6 128		2 995	446		
11 075		6 260	997		
		75 853	70 019	41 465	
		0	16		
1 466 558		437 786	187 027	220 752	
154 021	0	22 563	233 192	7 429	
17 348		55 906	9 199	14 976	
0	0	75 853	70 035	41 465	

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

- Le 18 janvier 2022, Covivio et ICADE ont signé un acte d'échange de parts sociales ; Icade a transféré à Covivio 6 531 parts de la société FACTOR E en contrepartie, Covivio a transféré à ICADE, 3 469 parts de la société ORIANZ.
- Le 25 janvier 2022, Covivio et INDIGO ont signé 3 actes de cession portant sur la société République, la société EB2 et la société GESPAR.

4.5.6.9 Résultats de la société des 5 derniers exercices

en euros	31/12/17	31/12/18	31/12/19	31/12/2020	31/12/2021
I – Capital en fin d'exercice					
a. Capital social	224 489 892	248 708 694	261 659 718	283 632 696	283 946 073
b. Nombre des actions ordinaires existantes	74 829 964	82 902 898	87 219 906	94 544 232	94 648 691
c. Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
d. Nombre maximal d'actions futures à créer					
d1. Par conversion d'obligations					
d2. Par exercice de droits de souscription	473 300	506 087	454 604	493 337	593 884
II – Opérations et résultats de l'exercice					
a. Chiffre d'affaires hors taxes	84 416 438	86 111 995	192 704 669	162 448 070	148 056 160
b. Résultat avant impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	423 283 200	342 870 301	549 701 041	432 491 376	430 333 009
c. Impôts sur les bénéfices	1 359 463	2 107 264	2 405 898	- 43 444	10 769 841
d. Participation des salariés due au titre de l'exercice	537 616	499 992	308 864	0	0
e. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	443 008 272	348 466 525	293 940 535	318 811 426	287 595 138
f. Résultat distribué	336 734 838	381 353 331	418 655 549	340 359 235	354 932 591
III – Résultat par action					
a. Résultat après impôts et participation des salariés mais avant charges calculées (amortissements et provisions)	5,64	4,11	6,27	4,57	4,57
b. Résultat après impôts, participation des salariés et charges calculées (amortissements et provisions)	5,92	4,20	3,37	3,37	3,04
c. Dividende attribué à chaque action	4,50	4,60	4,80	3,60	3,75
IV – Personnel					
a. Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	151	155	157	252	253
b. Montant de la masse salariale de l'exercice	14 258 503	15 845 146	21 528 733	23 513 951	26 386 666
c. Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité Sociale, Œuvres Sociales, etc.)	6 391 613	7 674 213	10 056 013	10 053 554	9 669 575

4.5.6.10 Délai de paiement des fournisseurs et clients en € COVIVIO FRANCE

Article D. 441 I.- 1° : Factures reçues non réglées
à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

	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	103					281
Montant total des factures concernées TTC	558 457,24	1 332 944,88		4 983,11	228 219,24	1 566 147,23
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	1,66%	3,97%		0,01%	0,68%	4,67%
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 retard 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	250					252
Montant total des factures concernées TTC	7 210 987,98	192 869,84	179 231,87	20 792,34	677 075,97	1 069 970,02
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	11,90%	0,32%	0,30%	0,03%	1,12%	1,77%
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 retard de paiement						Délais contractuels : Délais légaux : 60 jours

	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
-						2 545
		884 893,73	81 278,90		2 667 766,61	3 633 939,24
	0,00%	1,21%	0,11%		3,64%	4,96%
						N/A
						0,00
						Délais contractuels : Délais légaux :
						Observations : pas de facturation d'intérêts de retard

0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	1 jour et plus
9					729
6 627 099,06	149 385,00	71 507,00	972 696,00	17 602 253,00	18 795 841,00
7,04%	0,16%	0,08%	1,03%	18,71%	19,98%
N/A					
0,00					
Délais contractuels : Délais légaux : Observations : pas de facturation d'intérêts de retard					

4.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'Assemblée Générale de la société Covivio,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation des titres de participation, des créances rattachées et des provisions pour risques éventuels liées aux titres de participation

Risque identifié	Notre réponse
Au 31 décembre 2021, les titres de participation et les créances rattachées sont inscrits au bilan pour une valeur nette de 6 783 M€, soit 70 % du total de l'actif. Comme indiqué dans la note 4.5.2.3 « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels, ils 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'Actif triple Net Réévalué 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 poids des titres de participation et des créances rattachées au bilan et de la sensibilité de leur évaluation aux hypothèses retenues, notamment s'agissant de l'estimation des plus-values latentes, nous avons considéré leur évaluation et celle des provisions pour risques éventuels liées comme un point clé de l'audit.	Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation. Nos travaux ont consisté à : ● apprécier la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées ainsi que les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation ; ● examiner, par sondages, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité et notamment que : ● les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant ; ● les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, principalement liés aux plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sont estimés à partir des valeurs d'expertise. Notre approche d'audit sur les valeurs d'expertise des actifs immobiliers est décrite dans le point clé de l'audit « Evaluation des actifs immobiliers » ; ● analyser le niveau de dépréciation retenue au titre des pertes de valeur des titres de participation et des créances rattachées par rapprochement de l'actif net réévalué à la valeur nette comptable ; ● apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ; ● examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès que tous les actifs rattachés à ces filiales ont été dépréciés ; ● apprécier le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes annuels.

Evaluation des actifs immobiliers

Risque identifié	Notre réponse
Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2021 une valeur de 1 684 M€ au regard d'un total bilan de 9 628 M€. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par la société. Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou au coût de production 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 pertes de valeur sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droits), calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable des immeubles. L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par la société. Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation de ces immobilisations.	Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers, mis en œuvre par la société. Nos travaux ont consisté à : • apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par la société ; • prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par la société ; • examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valeur vénale des actifs immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ; • analyser les hypothèses retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant, dans le contexte de la crise de la COVID-19, aux données de marché disponibles ; • nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ; • contrôler, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable et que les critères présentés dans la note 4.5.2.2 de l'annexe aux comptes annuels sont remplis ; • recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de la société.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, 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 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.

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 votre assemblée générale du 22 mai 2000 pour le cabinet MAZARS et du 24 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2021, le cabinet MAZARS était dans la vingt-deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la neuvième année.

Antérieurement, le cabinet Groupe PIA devenu ensuite le cabinet Conseil Audit & Synthèse (acquis par ERNST & YOUNG Audit en 2010) était commissaire aux comptes de 2007 à 2012.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 11 mars 2022

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

Claire Gueydan-O'Qui

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

4.7 Extrait de l'état de la situation financière pour l'exercice clos le 31 décembre 2021

4.7.1	Bilan au 31 décembre 2021	376
4.7.2	Compte de résultat pour l'exercice clos au 31 décembre 2021	380
4.7.3	Extrait de la note annexe	382
4.7.3.2	Note d'information sur le régime spécial conformément à l'article 1, alinéa 141-bis, loi 296 de 2006	383
4.7.4	Capitaux propres (fonds de dotation)	389
4.7.5	Tableaux détaillés de certains postes patrimoniaux et économiques	390
4.7.5.1	Données patrimoniales	390
4.7.5.2	Actifs circulant	393
4.7.5.4	Données économiques	395
4.7.5.4	Corrections de valeur des actifs financiers : Réévaluations	397
4.7.5.5	Impôts	397

4.7.1 Bilan au 31 décembre 2021

4.7.1.1 Actif

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
A) Versements restant à effectuer sur titres immobilisés non libérés	-	-
Versements restant à effectuer sur titres immobilisés non libérés a)	-	-
B) Immobilisations		
I Immobilisations incorporelles		
4) Concessions, licences, marques et droits connexes	3 428	323 889
Total I	3 428	323 889
II Immobilisations corporelles		
1) Terrains et constructions		
• immeubles d'investissement	1 318 297 378	1 431 735 365
• immeubles en phase de développement	112 214 131	102 200 000
• biens d'équipement	12 752 090	12 129 210
4) Autres biens	811 982	866 678
5) Immobilisations en cours et acomptes	1 648 925	-
Total II	1 445 724 506	1 546 931 253
III Immobilisations financières		
1) Participations dans :		
a) filiales	903 783 913	879 705 118
b) sociétés liées	3 000	3 000
d-bis) autres sociétés	9 061 486	5 478 258
Total 1)	912 848 399	885 186 376
4) Instruments financiers dérivés actifs	-	-
Total 4)	-	-
Total III	912 848 399	885 186 376
TOTAL IMMOBILISATIONS B)	2 358 576 333	2 432 441 518

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
C) Actifs circulant		
I Stocks		
6) Terrains et constructions		
Immeubles achetés pour la revente	15 503 998	16 954 998
Immeubles pour la location en phase de cession	3 377 233	18 652 752
Total I	18 881 231	35 607 750
II Créances		
1) Clients :		
• exigibles à moins d'un an	105 456 820	32 942 706
• exigibles à plus d'un an	15 193 200	109 136 661
Total 1)	120 650 020	142 079 367
2) Rattachées aux filiales :		
• exigibles à moins d'un an	1 677 221	3 741 471
• exigibles à plus d'un an	-	-
Total 2)	1 677 221	3 741 471
3) Rattachées à des participations (groupe) :		
• exigibles à moins d'un an	-	-
• exigibles à plus d'un an	-	-
Total 3)	-	-
5-bis) Créances fiscales :		
• exigibles à moins d'un an	571 466	1 516 402
• exigibles à plus d'un an	91 684	123 359
Total 5-bis)	663 150	1 639 761
5-ter) Impôts constatés d'avance :		
• exigibles à moins d'un an	-	-
• exigibles à plus d'un an	50 134 149	40 505 178
Total 5-ter)	50 134 149	40 505 178
5-quater) Sur tiers :		
• exigibles à moins d'un an	4 756 170	13 441 176
• exigibles à plus d'un an	67 089	5 673 612
Total 5-quater)	4 823 259	19 114 788
Total II	177 947 799	207 080 565
III Actifs financiers		
(Hors immobilisations) :		
1) Participations dans les filiales	-	-
7) actifs financiers en faveur des filiales pour la gestion centralisée de la trésorerie	42 983	4 273 607
Total III	42 983	4 273 607
IV Actif disponible :		
1) Dépôts bancaires et postaux	17 046 863	37 870 931
Total IV	17 046 863	37 870 931
TOTAL ACTIF CIRCULANT C)	213 918 876	284 832 853
D) Comptes de régularisation	686 752	1 009 322
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION D)	686 752	1 009 322
TOTAL ACTIF (A+B+C+D)	2 573 181 961	2 718 283 693

4.7.1.2 Passif

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
A) Fonds de dotation (capitaux propres)		
III Réserves de réévaluation	1 190 308 064	1 016 557 903
VI Autres réserves	543 735 306	669 167 664
VII Réserve pour opérations de couverture des flux financiers attendus	-	-
IX Résultat de l'exercice	37 946 256	- 31 182 648
TOTAL FONDS DE DOTATION A)	1 771 989 626	1 654 542 919
B) Provisions pour risques et charges		
2) Pour impôts, même différés		
a) impôts	306 283	568 773
b) impôts différés	13 595 826	54 161 038
Total 2)	13 902 109	54 729 811
3) Instruments financiers dérivés passifs	4 242 810	16 515 702
Total 3)	4 242 810	16 515 702
4) Autres	3 426 802	5 431 491
Total 4)	3 426 802	5 431 491
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES B)	21 571 721	76 677 004
C) Indemnités de fin de contrat des salariés	119 612	120 749
D) Dettes		
1) Obligations :		
exigibles à moins d'un an	124 944 348	-
exigibles à plus d'un an	595 973 919	719 791 106
Total 1)	720 918 267	719 791 106
2) Obligations convertibles :		
● exigibles à moins d'un an	-	199 660 381
● exigibles à plus d'un an	-	-
Total 2)	-	199 660 381
4) Dettes envers les établissements de crédit :		
● exigibles à moins d'un an	-	-
● exigibles à plus d'un an	-	-
Total 4)	-	-

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
6) Acomptes		
● exigibles à moins d'un an	302 500	1 201 000
● exigibles à plus d'un an	-	-
Total 6)	302 500	1 201 000
7) dettes fournisseurs :		
● exigibles à moins d'un an	16 996 175	27 223 939
● exigibles à plus d'un an	-	-
Total 7)	16 996 175	27 223 939
9) Dettes rattachées à des filiales :		
● exigibles à moins d'un an	12 036 509	12 206 465
● exigibles à plus d'un an	-	-
Total 9)	12 036 509	12 206 465
12) Dettes fiscales :		
● exigibles à moins d'un an	6 124 993	1 182 118
● exigibles à plus d'un an	2 618 664	-
Total 12)	8 743 657	1 182 118
13) Dettes rattachées aux organismes de prévoyance et de sécurité sociale :		
● exigibles à moins d'un an	209 206	238 555
● exigibles à plus d'un an	-	-
Total 13)	209 206	238 555
14) Autres dettes :		
● exigibles à moins d'un an	8 027 932	12 271 800
● exigibles à plus d'un an	-	-
Total 14)	8 027 932	12 271 800
TOTAL DETTES D)	767 234 246	973 775 364
E) Comptes de régularisation	12 266 756	13 167 657
TOTAL DES COMPTES DE RÉGULARISATION E)	12 266 756	13 167 657
TOTAL PASSIF (A+B+C+D+E)	2 573 181 961	2 718 283 693

4.7.2 Compte de résultat pour l'exercice clos au 31 décembre 2021

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
A) Produits d'exploitation		
1) Produits des ventes et des prestations :		
a) produits pour loyers	69 423 655	79 041 299
b) produits pour services	3 184 679	3 520 350
c) produits des ventes d'immeubles achetés pour la revente	1 500 000	1 405 000
Total 1)	74 108 334	83 966 649
5) Autres produits et revenus		
b) plus-values pour d'immobilisations	5 675 903	64 708 235
d) irrégularités ou lacunes survenues au cours de l'administration des actifs	3 437 851	1 292 292
e) produits et revenus, de la gestion non caractéristique, de nature non financière	5 624 914	5 161 475
Total 5)	14 738 668	71 162 002
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION A)	88 847 002	155 128 651
B) Charges d'exploitation		
6) Matières premières, fournitures, consommables et marchandises	- 1 450 872	- 3 618 127
7) Services	- 17 636 183	- 32 365 621
8) Jouissance de biens de tiers	- 2 058 314	- 2 289 380
9) Pour le personnel :		
a) salaires et rémunérations	- 5 278 405	- 5 132 087
b) charges sociales	- 1 535 808	- 1 379 502
c) indemnité de fin de contrat des salariés	- 364 745	- 364 523
e) autres charges	- 46 314	- 410 585
Total 9)	- 7 225 272	- 7 286 697
10) Amortissements et dépréciations :		
a) l'amortissement des immobilisations incorporelles	- 324 293	- 1 073 852
b) l'amortissement des immobilisations corporelles	- 37 423 220	- 41 094 012
c) autres dépréciations des immobilisations	- 30 825 593	- 44 442 006
d) dépréciations des créances comprises dans l'actif circulant et de la trésorerie	- 7 734 457	- 5 234 576
Total 10)	- 76 307 563	- 91 844 446
11) Variations des stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises	- 1 451 000	- 2 549 999
12) Provisions pour risques	- 1 336 936	- 2 573 466
14) Autres charges de gestion	- 13 963 011	- 38 188 836
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION B)	- 121 429 151	- 180 716 572
DIFFÉRENCE ENTRE VALEUR ET CHARGES D'EXPLOITATION (A+B)	- 32 582 149	- 25 587 921

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
C) Produits et charges financiers		
15) Produits de participation :		
a) dans des filiales et sociétés liées	49 573 691	36 526 157
c) dans des sociétés soumises au contrôle des sociétés mères	82 501	-
Total 15)	49 656 192	36 526 157
16) Autres produits financiers :		
d) produits différents des précédents :		
• de filiales	200 067	142 269
• d'autres	635 759	498 013
Total 16)	835 826	640 282
17) Intérêts et autres charges financières :		
• envers des sociétés mères	- 3 055 000	- 14 449 000
• rattachées aux filiales	- 365 875	- 1 631 334
• envers des banques pour prêts hypothécaires	-	- 11 174
• envers autres	- 17 921 015	- 24 378 884
Total 17)	- 21 341 890	- 40 470 392
TOTAL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS (15+16+17+17BIS)C)	29 150 128	- 3 303 953
D) Corrections de valeur des actifs financiers		
18) Réévaluations :		
a) de participations	9 016	514 555
b) d'immobilisations financières (hors participations)	13 852	23 529
d) d'instruments financiers dérivés	3 867 237	7 179 284
Total 18)	3 890 105	7 717 368
19) Dépréciations :		
a) de participations	- 4 779 047	- 344 738
b) d'immobilisations financières (hors participations)	- 158 280	- 159 381
c) de titres inscrits à l'actif (hors participations)	-	-
d) d'instruments financiers dérivés	-	- 3 421 167
Total 19)	- 4 937 327	- 3 925 286
TOT. CORRECTIONS DE VALEUR DES ACTIFS FINANCIERS (18+19) D)	- 1 047 222	3 792 082
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS (A+B+/-C+/-D)	- 4 479 243	- 25 099 792
20) Impôts sur le revenu de l'exercice :		
a) impôts courants	- 7 814 955	- 73 826
b) impôts différés	40 565 212	924 345
c) impôts constatés d'avance	9 628 971	- 7 221 595
d) produits découlant de la consolidation fiscale	46 271	288 220
Total 22)	42 425 499	- 6 082 856
21) Résultat de l'exercice	37 946 256	- 31 182 648

4.7.3 Extrait de la note annexe

4.7.3.1 Principaux événements de l'exercice

4.7.3.1.1 Activités de location immobilière

Le portefeuille comprend des immeubles destinés à la location d'une valeur marchande d'environ 1,5 Md€ correspondant à une surface d'environ 316 000 m². À l'exclusion de deux propriétés en cours de réhabilitation, le taux d'occupation est de 95 % et les loyers annuels à pleine capacité sont de 70 000 K€..

Concernant les activités de commercialisation menées en 2021 sur les immeubles en portefeuille à la fin de l'exercice, 18 nouveaux contrats de location ont été signés, correspondant à une surface d'environ 12 000 m² et à 6 000 K€ de nouveaux loyers annuels à pleine capacité. Parmi ces contrats, quatre prendront effet après le 31 décembre 2021, correspondant à une surface d'environ 3 100 m² et 2 200 K€ de loyers annuels à pleine capacité.

En plus de ce qui précède, un autre contrat a été signé pour l'un des deux bâtiments en cours de réhabilitation, correspondant à une surface d'environ 4 500 m², plus terrasses et 2 200 K€ de nouveaux loyers annuels à pleine capacité.

Quatre renouvellements contractuels s'ajoutent aux contrats, correspondant à une surface 31 000 m² et 6 300 K€ de loyers annuels à pleine capacité.

En outre, au cours de l'exercice, 9 nouveaux contrats de location signés au cours des exercices précédents ont été activés correspondant à une surface d'environ 17 000 m² et à un total de 3 200 K€ par an à pleine capacité.

4.7.3.1.2 Achats et ventes d'immeubles

En 2021 aucun achat immobilier n'a été réalisé mais les ventes suivantes ont été effectuées :

- quatre immeubles classés dans le poste « Terrains et constructions – Immeubles de placement ». Les ventes ont été réalisées pour un prix total de 46 800 K€, contre une valeur comptable (à la date de vente) de 48 435 K€ et des frais d'intermédiation et autres coûts de vente de 1 270 K€. En outre, signalons des produits provenant de l'indemnisation pour l'expropriation de certaines parties mineures et secondaires d'un immeuble de 12 K€
- trois immeubles classés dans le poste « immeubles en location en cours de cession ». Les ventes ont été réalisées pour un prix total de 20 800 K€, contre une valeur de charge à la date de vente de 17 925 K€ et des frais d'intermédiation et autres coûts de vente de 36 K€
- un immeuble et une partie de terrain classés dans le poste «immeubles achetés pour la revente ». Les ventes ont été réalisées pour un prix total de 1 500 K€, contre une valeur de charge à la date de vente de 1 250 K€ et des frais d'intermédiation et autres coûts de vente de 287 K€.

Au 31 décembre 2021, deux compromis de vente ont également été signés, correspondant à autant d'immeubles d'une valeur comptable de 3 450 K€. Les ventes auront à un prix total en ligne avec la valeur de charge des immeubles, sans frais d'intermédiation.

4.7.3.1.3 Réévaluation des immeubles conformément à la loi 126/2020

Comme déjà indiqué dans les états financiers de l'exercice précédent, la loi 126/2020 a introduit une nouvelle réévaluation des biens d'entreprise et des participations de contrôle et de liaison résultant des états financiers de l'exercice en cours au 31 décembre 2019. Saisissant l'opportunité offerte par cette loi, dans les états financiers de 2020, Covivio Établissement permanent Italie a réévalué les immeubles détenus en propre à leur valeur actualisée. La réévaluation, d'un montant de 80 229 K€, correspondant à la réévaluation brute (100 286 K€) après déduction des impôts différés calculés à 20 % (20 057 K€), a été comptabilisée contre une réserve d'un même montant.

Comme le permet la loi 126/2020, en 2021, Covivio a effectué les évaluations appropriées pour vérifier l'intérêt de donner, au moins en partie, une portée fiscale à cette réévaluation, ainsi que pour réaligner le différentiel existant déjà entre la valeur fiscale et la valeur comptable des immeubles (dit réalignement).

Suite à ces vérifications, il a été décidé de donner une portée fiscale aux réévaluations et de procéder au réalignement des écarts préexistants entre les valeurs fiscales et les valeurs comptables, mais dans une mesure limitée à un nombre restreint d'immeubles, pour un élévateur global de leur valeur fiscale de 261 834 K€ (32 457 K€ de réévaluation et 229 377 K€ de réalignement), en payant l'impôt de substitution prévu de 3 %. En conséquence, la dette pour l'impôt de substitution de 7 855 K€ a été inscrite dans les états financiers et l'impôt différé précédemment enregistré sur la différence entre la valeur comptable et fiscale de ces immeubles, de 52 367 K€ (20 % de 237 034 K€) a été libéré.

En revanche, Covivio n'a pas jugé opportun d'affranchir le solde positif de réévaluation (261 834 K€) en payant un impôt de substitution supplémentaire de 10 %. Il en résulte que des réserves d'un montant total de 253 979 K€ sont soumises à la restriction fiscale, égale au solde positif de la réévaluation fiscale après déduction de l'impôt de substitution de 3 %. À cette fin, la réserve conformément à la loi 126/2020, déjà inscrite dans les états financiers de 2021 pour un montant de 80 229 K€, a par conséquent été augmentée de 173 750 K€, en prélevant le montant correspondant sur les réserves libres en devenant par conséquent assujettie au régime fiscal correspondant y étant lié correspondant.

4.7.3.1.4 Activités financières

Le 31 janvier 2021, Covivio S.A. Établissement permanent Italie a remboursé le prêt obligataire convertible d'un montant total de 200 000 K€, ventilé en obligations d'une valeur nominale de 100 K€ chacune et admise à la négociation sur le marché ExtraMOT PRO géré par Borsa Italiana. Ce prêt prévoyait un coupon fixe de 0,875 % par an, payable à terme échu sur une base semestrielle le 31 janvier et le 31 juillet de chaque année. Les obligations en circulation ont été remboursées à leur valeur nominale.

En outre, au cours de l'exercice l'Établissement permanent a clôturé de façon anticipée deux contrats IRS d'un montant nominal de 112 500 K€, en payant 8 557 K€, dont la majeure partie avait déjà été comptabilisée en application du critère d'évaluation de la juste valeur des dérivés.

4.7.3.1.5 Effets de la crise due à la pandémie de Covid-19 sur Covivio

En 2021, la pandémie de Covid-19 a rendu difficile pour certains locataires de respecter leurs obligations contractuelles relatives

aux loyers dus ; toutefois, contrairement à ce qui s'est passé en 2020, ce phénomène a été extrêmement limité et, par conséquent, il n'y a pas eu besoin de supporter ces locataires en leur concédant des remises importantes. En outre, bien qu'il y ait eu une diminution significative des encours créditeurs envers les locataires, par rapport au 31 décembre 2020, une libération nette de provisions en termes de risque de recouvrabilité des créances a été enregistrée, ce qui démontre le recouvrement substantiel des positions en difficulté.

Concernant la valeur de marché du portefeuille, il convient également de noter que l'expert indépendant n'a pas non plus constaté d'aggravation du contexte macroéconomique de référence, la valeur des actifs à usage commercial/restauration et hôtellerie restant sensiblement inchangée et/ou en légère hausse.

Cela confirme également que la diffusion du vaccin a permis un retour progressif à la « normalité », ce qui permet d'envisager l'avenir avec plus d'optimisme.

4.7.3.2 Note d'information sur le régime spécial conformément à l'article 1, alinéa 141-bis, loi 296 de 2006

Covivio S.A. (ci-après dénommée « Covivio ») est une société immobilière de droit français, cotée à la bourse de Paris (Euronext) et au Marché Électronique des Actions de Milan et soumise, en France, au régime des sociétés d'investissements immobiliers cotées (« Régime SIIC »), similaire, en ce qui concerne la réglementation comptable et fiscale, au régime prévu en Italie pour les « società di investimento immobiliare quotata » (« Régime SIQ »), réglementé par les alinéas 119 et suivants de l'article 1 de la loi n° 296 du 27 décembre 2006, complétée par le décret ministériel n° 174 du 7 septembre 2007.

Par un acte de fusion transfrontalière du 22 novembre 2018 (acte notarié établi par Me Mario Notari de Milan, Notaire, répertoire n° 24161, Recueil n° 14398) Covivio a absorbé – avec prise d'effet juridique à 23h59 le 31 décembre 2018 – sa propre filiale Beni Stabili S.p.A. SIQ (« Beni Stabili »), société de gestion immobilière cotée, assujettie à l'impôt en Italie et soumise au Régime SIQ susmentionné (ci-après, la « Fusion »).

Suite à la Fusion, Beni Stabili a cessé d'exister en tant qu'entité juridique autonome, et Covivio a créé sur le territoire italien un établissement secondaire qui, du point de vue fiscal, satisfait aux conditions requises pour être un établissement permanent sur le territoire italien de Covivio (ci-après également dénommé l'« Établissement permanent »), auquel ont été attribués tous les éléments patrimoniaux qui étaient précédemment détenus par Beni Stabili.

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 SIQ pour les succursales), avec effet à compter de la période d'imposition 2019, poursuivant le régime fiscal SIQ déjà appliqué à Beni Stabili, sans solution de continuité.

Cela implique que l'Établissement permanent continue à produire deux résultats distincts d'exercice aux fins fiscales, en continuité avec le Régime SIQ appliqué par Beni Stabili (jusqu'à la période d'imposition 2018).

Plus précisément, le régime SIQ réservé à l'Établissement permanent prévoit l'application (en remplacement de l'IRES et de

l'IRAP) d'un impôt de substitution de 20 % sur les revenus découlant de l'activité immobilière (la « gestion exonérée »). Les revenus découlant d'activités autres que l'activité immobilière ou qui, en tous les cas, ne relèvent pas du périmètre SIQ (la « gestion imposable ») sont en revanche soumis à l'imposition ordinaire.

4.7.3.2.1 Respect des exigences pour la prépondérance de l'activité de location immobilière afin que le régime spécial soit maintenu

Comme le prévoit l'article 1, alinéa 121, de la loi n° 296/2006, les SIQ doivent exercer de façon prépondérante l'activité de location immobilière. Il en va de même pour les succursales qui appliquent le régime spécial en vertu de l'article 1, alinéa 141-bis, de ladite loi n° 296/2006.

L'activité de location immobilière est réputée exercée de manière prépondérante si les immeubles en pleine propriété ou possédés au titre d'un autre droit réel destinés à la location, les participations dans des SIQ/SIINQ et dans des fonds (ou SICAF) immobiliers qualifiés constituent au moins 80 % de l'actif patrimonial (*paramètre patrimonial*) et si, au cours de chaque exercice, les produits en découlant constituent au moins 80 % des éléments positifs du compte de résultat (*paramètre économique*).

Le non-respect pendant trois exercices consécutifs d'un des deux paramètres susmentionnés donne lieu à la cessation définitive du régime spécial à compter du deuxième des trois exercices. Le non-respect des deux paramètres, pendant un même exercice, donne quant à lui lieu à la cessation définitive du régime spécial à compter de l'exercice pour lequel la condition de déchéance se réalise.

Les résultats du calcul desdits paramètres, qui sont tous les deux respectés pour 2021, sur la base des données figurant dans l'état de la situation financière (ci-après également dénommé « bilan ») au 31 décembre 2021 de l'Établissement permanent en Italie de Covivio S.A. (conformément à l'alinéa 1 de l'article 152 du TUIR) sont présentés ci-dessous.

Paramètre patrimonial

(En milliers d'euros)	31/12/2021
Immeubles destinés à la location (A)	1 435 537
Participations dans des SIQ/SIINQ, SICAF et fonds immobiliers qualifiés (B)	873 638
TOTAL NUMÉRATEUR (C)=(A)+(B)	2 309 175
TOTAL ACTIFS (D)	2 573 182
Éléments exclus du dénominateur du rapport :	
Valeur comptable du siège	- 12 752
Trésorerie	- 17 047
Financements en faveur des sociétés du groupe (crédit pour la consolidation fiscale compris)	- 89
Créances commerciales (créances clients, rattachées aux sociétés du groupe et sur tiers de nature commerciale)	- 127 104
Actifs pour instruments dérivés de couverture	-
Actifs d'impôts différés	- 50 134
Créances fiscales (y compris TVA)	- 663
Charges constatées d'avance	- 687
TOTAL CORRECTIONS (E)	- 208 476
TOTAL DÉNOMINATEUR : ACTIFS « CORRIGÉS » (F)=(D)+(E)	2 364 706
PARAMÈTRE PATRIMONIAL (C)/(F)	97.65 %

Le paramètre patrimonial, comme le montre le tableau ci-dessus, est donné par le rapport entre :

- le numérateur, d'un montant total de 2 309 175 K€, qui inclut la valeur de charge :

- (1) des immeubles destinés à la location qui s'élève à 1 435 537 K€. Ce montant correspond à la valeur des immeubles classés dans le bilan : (i) dans les immobilisations corporelles aux postes « terrains et constructions » (sous-poste « immeuble de placement » pour un montant de 1 318 297 K€ et « immeuble en cours de développement » pour un montant de 112 214 K€) et « immobilisations en cours et acomptes » (relatives à des immeubles destinés à la location à hauteur de 1 649 K€) ; (ii) dans l'actif circulant, au poste « stocks » (sous-poste « immeubles pour la location en cours de cession » pour un montant de 3 377 K€)
- (2) des participations dans des SICAF immobilières qualifiées aux fins du Régime Spécial (participation de 51 % dans Central Scaf S.p.A. pour un montant total de 374 449 K€), dans des SIINQ (participation de 100 % dans Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ pour un montant de 115 554 K€ et de 100 % dans Covivio Development Italy S.p.A. SIINQ pour un montant de 378 775 K€) et dans des Fonds Immobilier de placement qualifiés aux fins

du Régime Spécial (99 parts détenues dans le fonds immobilier dénommé Securis Real Estate pour un montant de 4 860 K€)

- le dénominateur, d'un montant total de 2 364 706 K€, qui inclut le total de l'actif patrimonial (2 573 032 K€), corrigé afin d'exclure, en application des critères indiqués par l'article 6 du décret ministériel 174/2007 : i) la valeur des immeubles destinés au siège de l'Établissement permanent (classés dans les « immobilisations corporelles – biens d'équipement », pour un montant de 12 752 K€ au 31 décembre 2020) ; ii) la valeur de la trésorerie (17 047 K€) ; iii) la valeur des financements en faveur des sociétés du groupe (89 K€) ; iv) la valeur des créances commerciales découlant tant de la gestion exonérée que, comme l'a précisé la circulaire de l'Agenzia delle Entrate n° 8/E de 2008, de la gestion imposable (127 104 K€). 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 50 134 K€ au 31 décembre 2021) ; vi) la valeur des créances fiscales (663 K€) ; vii) les charges constatées d'avance relatives à l'activité de location exonérée (687 K€).

Paramètre de revenu

(En milliers d'euros)	31/12/2021
Loyers et produits assimilés (A)	67 862
Plus-values « réalisées » sur les ventes immobilières 2021 (B)	5 692
Dividendes et plus-values provenant de SIQ/SIINQ, SICAF et de fonds immobiliers qualifiés (C)	45 893
TOTAL NUMÉRATEUR (D)=(A)+(B)+(C)	119 447
Montant total des composantes économiques positives	192 702
Plus-values réalisées en 2021 mais comptabilisées au cours d'exercices précédents	17
Produits enregistrés en 2021 pour des ventes ayant globalement généré des moins-values	- 190
TOTAL COMPOSANTES ÉCONOMIQUES POSITIVES (E)	192 529
Éléments exclus du dénominateur du rapport :	
Réévaluations d'immeubles au portefeuille au 31 décembre 2021	
Dividendes correspondant à des distributions de Réserves de capital (F1)	- 2 725
Produits pour refacturations de coûts (F2)	- 5 633
Émission de provisions pour dépréciation et pour risques et charges (F3)	- 3 352
Reprises de valeur en correction de dépréciations de participations (F4)	- 23
Produits pour corrections de coûts (F5)	
Part produit option de conversion pour recouvrement de dépréciations précédentes (F6)	
Profits exceptionnels pour impôts (F7)	- 57
Intérêts sur créances fiscales et produits d'intérêts bancaires (F8)	- 2
Actifs et passifs d'impôts différés, produits provenant de la consolidation fiscale (F9)	- 50 666
Total corrections (F)	- 62 458
TOTAL DÉNOMINATEUR (G) =(E)+(F)	130 071
PARAMÈTRE DE REVENU (D)/(G)	91.83 %

Le paramètre de revenu, comme le montre le tableau reporté ci-dessus, est donné par le rapport entre :

- le numérateur, d'un montant total de 119 447 K€, qui inclut la valeur de charge pour : (i) les loyers des immeubles destinés à l'activité de location (immeubles de placement, immeubles en cours de développement et immeubles pour la location en cours de cession) d'un montant total de 67 862 K€. Il est précisé que le montant susmentionné comprend les recettes similaires aux loyers, tels que les indemnités des locataires (mais également des produits découlant de la refacturation de coûts aux locataires) ; (ii) plus-values brutes réalisées au cours de l'exercice sur les ventes d'immeubles destinés à la location, pour un montant de 5 692 K€ ; (iii) dividendes et plus-values de participations dans des SIQ/SIINQ, SICAF et de fonds immobiliers qualifiés aux fins du Régime Spécial, qui pour l'exercice 2021 sont de 45 893 K€
- le dénominateur, d'un montant total de 130 071 K€. Ce montant correspond au montant global des éléments positifs du compte de résultat (192 529 K€), corrigé afin que le rapport ne soit pas

impacté par d'autres éléments qui ne sont pas directement liés à la gestion exonérée ou à la gestion imposable et dont l'inclusion dans le dénominateur du rapport pourrait modifier le résultat de la vérification du critère de prépondérance économique. Par conséquent, ont été exclus : (i) les produits pour dividendes qui correspondent à des remboursements du capital investi dans des sociétés détenues (2 725 K€) ; (ii) les produits qui constituent des refacturations de coûts tels que, principalement, ceux relatifs à des détachements de personnel, à la refacturation de coûts aux locataires d'immeubles destinés à la location et refacturations à des sociétés contrôlées (5 633 K€) ; (iii) les déblocages de fonds et autres reprises de pertes de valeur (3 352 K€) ; (iv) les reprises de pertes de valeur de participations, qui sont des corrections de dépréciations précédentes (23 K€) ; (v) les profits exceptionnels pour des impôts d'exercices précédents (57 K€) ; (vi) les produits de la fiscalité différée, les produits de la consolidation fiscale et les intérêts sur les créances fiscales et sur les comptes courants bancaires (50 668 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 2021 ventilé entre gestion exonérée et gestion imposable est reporté ci-dessous (données en milliers d'euros).

	31 décembre 2021		
	Total (A)	Gestion exonérée (B)	Gestion imposable (A)-(B)
A) Produits d'exploitation			
1) Produits des ventes et des prestations :	74 108	67 862	6 246
5) Autres produits et revenus	14 739	14 256	483
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION A)	88 847	82 118	6 729
B) Charges d'exploitation			
6) Matières premières, fournitures, consommables et marchandises	- 1 451	-	- 1 451
7) Services	- 17 636	- 16 731	- 905
8) Jouissance de biens de tiers	- 2 058	- 471	- 1 587
9) Personnel	- 7 225	- 6 634	- 591
10) Amortissements et dépréciations	- 76 308	- 70 190	- 6 118
11) Variations des stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises	- 1 451	-	- 1 451
12) Provisions pour risques	- 1 337	- 1 337	
14) Autres charges de gestion	- 13 963	- 13 807	- 156
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION B)	- 121 429	- 109 170	- 12 259
Différence entre valeur et charges d'exploitation (A+B)	- 32 582	- 27 052	- 5 530
C) Produits et charges financiers			
15) Produits de participation	49 656	45 892	3 764
16) Autres produits financiers	836	-	836
17) Intérêts et autres charges financières	- 21 342	- 17 959	- 3 383
TOTAL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS (15+16+17+17BIS) C)	29 150	27 933	1 217
D) Corrections de valeur des actifs financiers			
18) Réévaluations	3 890	-	3 890
19) Dépréciations	- 4 937	-	- 4 937
TOT. CORRECTIONS DE VALEUR DES ACTIFS FINANCIERS (18+19) D)	- 1 047	-	- 1 047
Résultat avant impôts (A+B+/-C+/-D)	- 4 479	881	- 5 360
20) Impôts sur le revenu de l'exercice	42 425	42 399	26
21) Résultat de l'exercice	37 946	43 280	- 5 334

Les résultats reportés dans le tableau précédent pour les deux gestions découlent de la séparation des éléments économiques de l'exercice 2021 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 au travers de :

- i) l'attribution à chacune des deux gestions des éléments économiques leur étant spécifiquement imputables ;
- ii) l'attribution au prorata à chacune des deux gestions des éléments économiques « communs » (dans la mesure où ils ne peuvent pas être spécifiquement imputés à l'une des deux gestions).

En particulier, il convient de souligner que la répartition des éléments « communs », entre la gestion exonérée et la gestion

imposable, a été effectuée en prenant comme référence le paramètre de revenu précédemment décrit, car il a été jugé être le paramètre en pourcentage le plus adapté pour ladite répartition, étant donné qu'il exprime – déduction faite des éléments économiques ne pouvant être imputés à aucune activité exercée – efficacement le rapport d'incidence en pourcentage de l'activité de location par rapport à l'ensemble des activités exercées.

Pour les différents éléments économiques résultant du tableau reporté ci-dessus nous présentons ci-dessous les principaux critères suivis pour leur attribution à l'une ou l'autre des gestions.

4.7.3.2.2.1 Produits d'exploitation**1) Produits des ventes et des prestations**

- (1.1) *loyers* : ils sont ventilés entre gestion exonérée et gestion imposable en fonction de l'immeuble qui les engendre. En particulier, ils sont imputés (a) à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location (immeubles de placement, immeubles en cours de développement et immeubles pour la location en cours de cession) ; (b) à la gestion imposable s'ils sont liés à la location d'immeubles achetés pour la revente ou s'ils proviennent d'accords de sous-location d'immeubles (que l'Établissement 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 autre que l'activité locative relevant de la gestion exonérée, les produits de services sont intégralement imputés à la gestion imposable.
- (1.3) *produits de cession d'immeubles achetés pour la revente* : ils sont imputables à la gestion imposable.

2) Autres produits et revenus

Les produits de refacturation de coûts aux locataires, d'indemnités d'assurance et les produits « assimilés » aux loyers et quoi qu'il en soit 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 sont liés à des immeubles destinés à la location, tandis qu'ils sont imputés à la gestion imposable s'ils sont liés à la location d'immeubles achetés pour la revente.

Les plus-values découlant de la cession d'immeubles destinés à la location sont imputées à la gestion exonérée, tandis que les plus-values dérivant de la cession d'autres immobilisations sont quant à elles affectées à la gestion imposable.

Les autres éventuels produits classés dans ce poste sont imputables à la gestion imposable, à l'exception des corrections de dépréciations de créances dont on parlera par la suite et des profits exceptionnels et corrections de coûts comptabilisés au cours d'exercices précédents, qui sont imputés aux deux gestions sur la base de l'imputation initiale du coût corrigé.

4.7.3.2.2.2 Charges d'exploitation

Les frais de gestion et d'entretien des immeubles, les impôts indirects sur les contrats de location, l'impôt municipal unique sur les immeubles et tous les coûts ou provisions pour risques et charges, quoi qu'il en soit directement liés à l'activité immobilière, quel que soit le poste du compte de résultat dans lequel ils sont classés et de manière cohérente avec le critère d'imputation des produits, sont imputés (a) à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location, (b) à la gestion imposable s'ils sont liés à la location d'immeubles achetés pour la revente ou à la sous-location d'immeubles.

Les autres coûts des services, les coûts des matières premières, fournitures, consommables et marchandises, les coûts pour jouissance de biens de tiers, les frais de personnel et les autres provisions pour risques et les autres charges de gestion sont principalement des coûts « communs » aux deux gestions et, en tant que tels, sont répartis entre elles sur la base du paramètre de revenu tel que calculé ci-dessus (il en va de même pour les corrections de coûts effectuées au cours d'exercices ultérieures à leur inscription dans le bilan).

Font exception : (i) les coûts pour jouissance de biens appartenant à des tiers, constitués de loyers d'immeubles objet d'une sous-location par l'Établissement 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 immeubles achetés pour la revente) classés au poste « variation de stocks de matières premières, fournitures, consommables et marchandises », qui sont affectés à la gestion imposable, constituent une autre exception.

Les amortissements et les dépréciations des immobilisations sont imputés à la gestion exonérée s'ils sont liés à des immeubles destinés à la location. Les autres amortissements et dépréciations des immobilisations corporelles et incorporelles sont considérés comme des charges « communes » aux deux gestions et sont réparties entre elles sur la base du paramètre de revenu.

Les dépréciations (les corrections ultérieures) et les pertes sur prêts découlant de la location et pour ventes d'immeubles sont imputés à la gestion exonérée si elles sont liées à des immeubles destinés à la location, à la gestion imposable si elles sont liées aux immeubles achetés pour la revente ou si elles découlent d'accords de sous-location d'immeubles. Les dépréciations (les corrections ultérieures) et les pertes sur d'autres créances sont considérées comme des charges « communes » aux deux gestions et sont réparties entre elles sur la base du paramètre de revenu.

4.7.3.2.2.3 Produits et charges financiers

Les *produits de participation et les autres produits financiers* sont intégralement imputés à la gestion imposable, à l'exception de : (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 typologies principales de *charges financières*, il convient de souligner ce qui suit :

- les charges financières relatives à des financements hypothécaires qui sont également structurées de manière à lier, d'une autre manière, les résultats découlant de la gestion des immeubles en garantie du remboursement de la dette sont considérées comme « spécifiquement » imputables à la gestion exonérée et/ou imposable en fonction du lien de l'immeuble objet de la garantie hypothécaire avec l'une ou l'autre des gestions. Par conséquent, pour les financements qui (i) ont une garantie immeubles destinés à la location et qui (ii) sont parallèlement assortis de structures qui lient les résultats correspondants de la gestion en garantie du remboursement de la dette, les charges financières correspondantes ont été affectées à la gestion exonérée, tandis que si les financements ont une garantie immeubles achetés pour la revente, les charges financières correspondantes ont été affectées à la gestion imposable.

Dans les cas où les financements dont découlent lesdites charges financières font l'objet d'opérations de couverture du risque de fluctuation des taux d'intérêts, les produits et charges de couverture correspondants sont affectés à la gestion exonérée ou imposable en fonction de l'imputation des flux financiers couverts

- les charges financières relatives à des dettes à court terme et à des financements à moyen/long terme non hypothécaires, ni assortis desdites caractéristiques d'asservissement des flux (tels que les prêts obligataires convertibles et les lignes de dette à

court terme), y compris découlant de financements de sociétés contrôlées, sont considérés comme des coûts « communs » aux deux gestions et par conséquent sont répartis entre celles-ci sur la base du paramètre de revenu tel que calculé ci-dessus.

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. Autrement elles sont imputées à la gestion imposable.

Les *dépréciations* (les éventuelles corrections ultérieures) et les pertes sur prêts de nature financière sont imputées à la gestion imposable.

Les *produits et les charges comptabilisés en raison de variations de la juste valeur des instruments financiers dérivés* qui ne sont pas utilisés pour couvrir des flux financiers (le *cash flow hedge*), y compris les options de conversion liées à des prêts obligataires convertibles (comptabilisées dans les actifs/passifs pour instruments dérivés conformément aux normes comptables de références) sont imputés à la gestion imposable.

4.7.3.2.2.5 Impôts rattachés à l'exercice

Les produits et charges d'impôts, courants et différés, sont imputés à la gestion exonérée ou à la gestion imposable en fonction de l'imputabilité des recettes fiscales dont ils proviennent (proviendront) à l'une ou l'autre des gestions.

Pour ce qui est des produits et charges qui constituent des corrections d'éléments économiques comptabilisés dans les états financiers d'exercices antérieurs à l'entrée dans le régime spécial ou des profits ou pertes représentant des coûts ou charges qui auraient été rattachés à des exercices antérieurs à l'entrée dans le régime spécial (en continuité avec Beni Stabili S.p.A. SIIQ), ces éléments – indépendamment de leurs classements dans les marges ou des autres postes identifiés ci-dessus – sont intégralement imputés à la gestion imposable dans la mesure où ils sont étroitement liés (en les corrigeant) à des éléments exigibles au cours d'exercices pendant lesquels le revenu tout entier était imposable.

4.7.4 Capitaux propres (fonds de dotation)

Les Capitaux Propres sont composés ainsi :

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Variations
III Réserves de réévaluation			
● Réserve réévaluation L. 266/05	911 943	911 943	-
● Réserve réévaluation L. 72/83	191	191	-
● Réserve réévaluation L. 413/91	53	53	-
● Réserve réévaluation L. 2/2009	24 130	24 130	-
● Réserve réévaluation L. 126/2020	253 979	80 229	173 750
● Réserve article 89 du décret du Président de la République 917/86	12	12	-
● Autres réserves de réévaluation en suspension de la scission de San Paolo IMU 1999	92 885	92 885	-
VI Autres réserves	450 850	576 283	- 125 433
VII Réserve pour opérations de couverture des flux financiers attendus	-	-	-
IX Résultat de l'exercice	37 946	- 31 183	69 129
TOTAL FONDS DE DOTATION	1 771 989	1 654 543	117 446

La variation de l'exercice du fonds de dotation est globalement négative et est de 117 446 K€.

Cette variation est due :

- (i) au bénéfice de l'exercice de 37 946 K€
- (ii) à la trésorerie transférée de l'Établissement permanent Italie à la « société mère » pour un montant de 74 860 K€
- (iii) par certaines contributions en faveur de l'Établissement permanent Italie par la « société mère » pour un montant de 4 640 K€, correspondant à des charges financières et de services soutenues par cette dernière pour le compte de l'Établissement permanent.

Comme le montre le tableau ci-dessus, la perte de l'exercice 2020 de 31 183 K€ a été clôturée dans le poste « autres réserves ».

En outre, nous soulignons, comme cela a déjà décrit dans le paragraphe précédent « Principaux événements de l'exercice »,

que la réserve réévaluation L.126/2020 a été augmentée de 173 750 K€, en prélevant le montant correspondant sur les réserves libres et qu'elle a été soumise à la restriction fiscale en cas de distribution.

Nous soulignons qu'au 31 décembre 2021, les réserves suivantes sont en suspension d'impôts, pour un montant total de 1 283 193 K€ : i) réserve de réévaluation loi 266/05, pour un montant de 911 943 K€ ; ii) réserve de réévaluation loi 78/83, pour un montant de 191 K€ ; iii) réserve de réévaluation loi 413/91, pour un montant de 53 K€ ; iv) réserve de réévaluation loi 2/2009 pour un montant de 24 130 K€ ; v) la réserve de réévaluation loi 126/2020 pour un montant de 252 979 K€ ; vi) réserve pour cotisation visée à l'article 55 (désormais 89) du décret du Président de la République 917/86, pour un montant de 12 K€ ; vii) réserve en suspension d'impôt transférée par San Paolo IMI suite à la scission partielle ayant eu lieu en 1999 pour un montant de 92 885 K€.

Le tableau ci-dessous résume les mouvements des Capitaux Propres (Fonds de dotation) pour les exercices 2020 et 2021.

(En milliers d'euros)	Réserves de réévaluation	Autres réserves	Résultat de l'exercice	Total
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	1 029 214	991 728	- 73 841	1 947 101
Transfert du résultat 2019 aux autres réserves	-	- 73 841	73 841	-
Apports (remboursements) de (à) la « société mère »	-	- 344 891	-	- 344 891
Réévaluation des biens immobiliers conformément à la loi 126/2020	80 229	-	-	80 229
Excédent provenant de la fusion de Covivio Attività Commerciali 1 S.r.l.	-	3 287	-	3 287
Résultat de l'exercice 2020	-	-	- 31 183	- 31 183
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	1 109 443	576 283	- 31 183	1 654 543
Transfert du résultat 2020 aux autres réserves	-	- 31 183	31 183	-
Contributions de la « société mère »	-	79 500	-	79 500
Réaffectation des réserves	173 750	- 173 750	-	-
Résultat de l'exercice 2021	-	-	37 946	37 946
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021	1 283 193	450 850	37 946	1 771 989

4.7.5 Tableaux détaillés de certains postes patrimoniaux et économiques

Certains tableaux détaillés de postes patrimoniaux et économiques sont reportés ci-dessous.

Les tableaux présentés ci-dessous sont uniquement ceux que l'on juge utiles pour mieux comprendre les données reportées dans les schémas de calcul des paramètres (patrimonial et économique) de prépondérance de l'activité de location immobilière, reportés précédemment. Lorsque cela est jugé opportun, pour en faciliter la lecture, une référence croisée avec les schémas de calcul desdits paramètres a été insérée.

Ces tableaux détaillés sont traités par la note annexe à l'État de la Situation Financière au 31 décembre 2021.

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

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2020				Solde au 31/12/2021		
	Coût historique	Fonds d'amortissement	Fonds de dépréciation	Total	Augm. des dépenses	Amortissement	Dépréciation
Terrain	589 328	-	- 17 779	571 549	-	-	- 5 346
Structure immeuble	453 214	- 9 314	- 20 154	423 746	- 160	- 5 598	- 13 362
Finitions internes	100 217	- 21 048	- 3 559	75 610	2 258	- 10 950	- 1 549
Couverture et finitions externes	210 554	- 13 726	- 10 392	186 436	1 236	- 7 108	- 5 029
Instal. technique	210 553	- 26 162	- 9 997	174 394	3 103	- 13 505	- 4 606
Immeubles de placement	1 563 866	- 70 250	- 61 881	1 431 735	6 437	- 37 161	- 29 892
Terrain	52 300	-	-	52 300	-	-	-
Constructions en cours de développement	49 900	-	-	49 900	10 014	-	-
Immeubles en cours de développement	102 200	-	-	102 200	10 014	-	-
Terrain	7 075	-	- 1 253	5 822	-	-	-
Structure immeuble	4 549	- 38	-	4 511	-	- 60	-
Finitions internes	386	- 86	-	300	-	- 43	-
Couverture et finitions externes	842	- 59	-	783	-	- 30	-
Instal. technique	808	- 95	-	713	-	- 47	-
Biens d'équipement	13 660	- 278	- 1 253	12 129	-	- 180	-
TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	1 679 726	- 70 528	- 63 134	1 546 064	16 451	- 37 341	- 29 892

Ventes			Élimination pour remplacement			Reclassements			Solde au 31/12/2021			
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
- 22 223	-	5 292	-	-	-	- 1 146	-	278	565 959	-	- 17 555	548 404
- 23 068	992	5 196	- 4	-	-	- 2 012	64	508	427 970	- 13 856	- 27 812	386 302
- 3 678	1 141	657	- 277	101	4	- 470	187	100	98 050	- 30 569	- 4 347	63 134
- 9 839	1 036	2 398	- 43	5	-	- 1 075	95	271	200 833	- 19 698	- 12 752	168 383
- 10 363	1 610	2 414	- 523	112	52	- 1 158	270	274	201 612	- 37 675	- 11 863	152 074
- 69 171	4 779	15 957	- 847	218	56	- 5 861	616	1 431	1 494 424	- 101 798	- 74 329	1 318 297
-	-	-	-	-	-	-	-	-	52 300	-	-	52 300
-	-	-	-	-	-	-	-	-	59 914	-	-	59 914
-	-	-	-	-	-	-	-	-	112 214	-	-	112 214
-	-	-	-	-	-	394	-	-	7 469	-	- 1 253	6 216
-	-	-	-	-	-	224	- 7	-	4 773	- 105	-	4 668
-	-	-	-	-	-	44	- 15	-	430	- 144	-	286
-	-	-	-	-	-	96	- 10	-	938	- 99	-	839
-	-	-	-	-	-	93	- 16	-	901	- 158	-	743
-	-	-	-	-	-	851	- 48	-	14 511	- 506	- 1 253	12 752
- 69 171	4 779	15 957	- 847	218	56	- 5 010	568	1 431	1 621 149	- 102 304	- 75 582	1 443 263

Le poste « Immeubles de placement » comprend les actifs détenus pour l'activité de location.

Les « Immeubles en cours de développement » sont des actifs faisant l'objet d'activité de développement ou d'importantes opérations de réhabilitation, pour être ensuite destinés à la location.

Le poste « Biens d'équipement » se réfère quant à lui à une partie d'un immeuble situé à Milan, via Cornaggia, utilisée comme bureaux de l'Établissement permanent.

En ce qui concerne les mouvements de l'exercice, il convient de signaler que :

- au cours de l'exercice les frais soutenus, qualifiés de différentiels par rapport à la valeur des immeubles (comme le prévoient les normes de référence), se sont élevés à un total de 16 451 K€, dont 6 437 K€ relatifs aux « immeubles de placement » et 10 014 K€ aux « immeubles en cours de développement ». Les frais différentiels soutenus pour les « immeubles de placement » ont donné lieu à la cession de certains éléments remplacés (n'étant pas encore entièrement amortis) pour un montant total de 573 K€

- les amortissements de l'exercice se sont élevés au total à 37 341 K€, en outre des dépréciations pour pertes de valeur (évaluées sur chaque immeuble) jugées durables (et soutenues par des expertises rédigées par un expert indépendant) ont été nécessaires pour un montant de 29 892 K€

- les ventes ont concerné 4 immeubles et ont été réalisées à un prix de vente global de 46 800 K€, contre une valeur de charge des actifs cédés de 48 435 K€

- certains reclassements d'immeubles dans les différents postes budgétaires ont été nécessaires. En particulier :

- i) un immeuble d'une valeur globale de 3 011 K€, a été reclassé de la catégorie « immeubles de placement » à l'actif circulant en raison d'accords préliminaires de vente
- ii) une partie de l'immeuble de Milan, via Cornaggia d'une valeur nette comptable de 803 K€ a été destinée à un usage de bureaux de l'Établissement permanent et donc reclassée de la catégorie « immeubles de placement » à la catégorie « biens d'équipement ».

4.7.5.1.2 Autres biens

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2020					Ventes		À supprimer		Solde au 31/12/2021		
	Coût historique	Fonds d'amortissement	Total	Augmentations	Amortissement	Coût historique	Fonds d'amortissement	Coût historique	Fonds d'amortissement	Coût historique	Fonds d'amortissement	Total
Meubles et équipements bureautiques	869	- 146	723	-	- 30	-	-	- 28	28	841	- 148	693
Équipements électroniques	238	- 164	74	6	- 26	-	-	- 108	108	136	- 82	54
Équipement divers	205	- 136	69	22	- 26	-	-	-	-	227	- 162	65
Autres biens	1 312	- 446	866	28	- 82	-	-	- 136	136	1 204	- 392	812

4.7.5.1.3 Immobilisations en cours et acomptes

Le poste comprend le coût d'initiatives de réhabilitation immobilière en cours du poste « Immeubles de placement » pour un montant de 1 649 K€.

4.7.5.1.2 Immobilisations financières

4.7.5.1.2.1 Participations

(En milliers d'euros)	a) Filiales	b) Sociétés liées	d-bis) Autres sociétés	Total
Solde au 31 décembre 2020	879 705	3	5 478	885 186
Constitution de sociétés, augmentations de capital et autres contributions	30 520	-	3 825	34 345
Achats	-	-	-	-
Ventes	- 1 671	-	-	- 1 671
Remboursement actions et titres	-	-	- 98	- 98
Dépréciations	- 4 779	-	- 158	- 4 937
Reprises de valeur	9	-	14	23
Reclassement dans les actifs financiers (hors immobilisations)	-	-	-	-
Solde au 31 décembre 2021	903 784	3	9 061	912 848
dont :				
• SIQ/SIINQ, Sicaf immobilières et fonds immobiliers qualifiés	868 778	-	4 860	873 638
• Autres sociétés	35 006	3	4 201	39 210

a) Filiales

(En milliers d'euros)	% de participation	Capitaux Propres de la société détenue	Valeur de charge des participations (A)	% de capitaux propres revenant à Covivio (B)	Delta entre valeur de charge des participations et % de capitaux propres correspondant (A) - (B)
Covivio Immobiliare 9 S.p.A. SIINQ	100 %	124 860	115 554	124 860	- 9 306
Covivio Development Italy S.p.A. SIINQ	100 %	430 537	378 775	430 537	- 51 762
Covivio 7 S.p.A.	100 %	23 366	23 366	23 366	-
RGD Gestioni S.r.l.	100 %	1 380	1 380	1 380	-
Covivio Attività Immobiliari 2 S.r.l.	100 %	11 598	10 226	11 598	- 1 372
Covivio Attività Immobiliari 3 S.r.l.	100 %	20	20	20	-
Covivio Attività Immobiliari 4 S.r.l.	100 %	14	14	14	-
Central Sicaf S.p.A.	51 %	758 812	374 449	386 994	- 12 545
TOTAL		1 350 587	903 784	978 769	- 74 985

b) Sociétés liées

Pour les deux exercices en comparaison, le solde du poste fait exclusivement référence à la valeur de la participation de 30 % dans le capital de Real Estate Solution & Technology S.r.l, qui se consacre à la fourniture de services d'Information Technology pour des sociétés opérant dans le secteur immobilier.

d-bis) Autres sociétés

(En milliers d'euros)	% de participation/ actions	Solde au 31 décembre 2020	Achats/ souscriptions	Reprises de pertes de valeur	Dépréciations	Remboursements de participations/ actions	Solde au 31/12/2021
Autres entreprises							
Nomisma S.p.A.	4.09 %	267	-	14	-	-	281
TOTAL AUTRES ENTREPRISES		267	-	14	-	-	281
Titres en Fonds d'investissement immobiliers							
Fonds Securis Real Estate	99	5 116	-	-	- 158	- 98	4 860
Fonds Porta Romana	1,910	96	3 825	-	-	-	3 921
TOTAL TITRES		5 212	3 825	-	- 158	- 98	8 781
TOTAL		5 479	3 825	14	- 158	- 98	9 062

4.7.5.2 Actifs circulant

4.7.5.2.1 Stocks

Terrains et constructions

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2020			Achats	Augm. des dépenses	Dépréciations	Ventes		Reclassements	Solde au 31/12/2021		
	Coût historique	Fonds dépréciations	Total				Coût historique	Fonds dépréciations		Coût historique	Fonds dépréciations	Total
Terrain	68	- 48	20	-	-	- 1	-	-	-	68	- 49	19
Constructions	45 608	- 28 673	16 935	-	1 451	- 1 651	- 3 798	2 548	-	43 261	- 27 776	15 485
Immeubles achetés pour la revente	45 676	- 28 721	16 955	-	1 451	- 1 652	- 3 798	2 548	0	43 329	- 27 825	15 504
Terrain	8 502	-	8 502	-	-	- 57	- 8 337	-	474	639	- 57	582
Constructions	11 899	- 1 748	10 151	-	-	- 304	- 11 337	1 748	2 537	3 099	- 304	2 795
Immeubles en location en cours de cession	20 401	- 1 748	18 653	-	-	- 361	- 19 674	1 748	3 011	3 738	- 361	3 377
TOTAL TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	66 077	- 30 469	35 608	-	1 451	- 2 013	- 23 472	4 296	3 011	47 067	- 28 186	18 881

4.7.5.2.1 Créances**4.7.5.2.1.1 Clients**

(En milliers d'euros)

	31/12/2021	31/12/2020
Créances clients (commerciales) exigibles à moins d'un an		
Clients pour ventes d'immeubles et participations	98 298	20 757
Clients locataires	27 446	34 957
Clients pour services	-	134
Provisions pour dépréciation des créances clients (commerciales)	- 20 287	- 22 905
Total créances clients (commerciales) exigibles à moins d'un an	105 457	32 943
Créances clients (commerciales) exigibles à plus d'un an		
Clients locataires	15 193	11 536
Clients pour ventes d'immeubles et participations	-	97 600
Total créances clients (commerciales) exigibles à plus d'un an	15 193	109 136
TOTAL CRÉANCES CLIENTS	120 650	142 079

4.7.5.2.2 Rattachées aux filiales

(En milliers d'euros)

	31/12/2021	31/12/2020
Créances détenues sur les filiales exigibles à moins d'un an		
Créances commerciales pour prestations de services et locations	1 631	3 448
Créance provenant de la consolidation des assiettes fiscales IRES	46	294
Total créances détenues sur les filiales exigibles à moins d'un an	1 677	3 742
Créances détenues sur les filiales exigibles à plus d'un an		
Créances commerciales pour prestations de services et locations	-	-
Total créances détenues sur les filiales exigibles à plus d'un an	-	-
TOTAL CRÉANCES DÉTENUES SUR LES FILIALES	1 677	3 742

4.7.5.2.3 Créances fiscales

Le solde du poste « *Créances fiscales* » exigibles à moins d'un an, d'un montant total de 571 K€ (1 516 K€ au 31 décembre 2020), comprend /

- i) les créances IMU et TARI découlant de paiements d'impôts plus élevés et en attente de remboursement (306 K€ au 31 décembre 2021, inchangés par rapport à ceux du 31 décembre 2020)
- ii) les créances au titre des impôts directs IRES (168 K€ au 31 décembre 2021 et 108 K€ au 31 décembre 2020) et IRAP (91 K€ au 31 décembre 2021 et 94 K€ au 31 décembre 2020)
- iii) des petites créances (6 K€ au 31 décembre 2021 et 5 K€ au 31 décembre 2020), qui seront utilisées pour la compensation ou récupérées par remboursement.

La baisse par rapport à l'exercice précédent est due à la mise à zéro du crédit de TVA (993 K€ au 31 décembre 2020) et à

l'utilisation (en compensation) du crédit pour les dépenses d'assainissement, introduit par le décret « *Rilancio* » en 2020 dans le cadre des mesures en réponse à la crise Covid-19 (10 K€). Ces baisses ont été partiellement compensées par l'augmentation des créances IRES et IRAP à hauteur de 57 K€ et des petites créances fiscales à hauteur de 1 millier d'euros.

Les « *Créances fiscales* » exigibles à plus d'un an comprennent la créance IRES (92 K€ au 31 décembre 2021, inchangée par rapport au 31 décembre 2020) découlant de la déductibilité partielle, aux fins de l'IRES, de l'IRAP payée au cours des exercices précédents, conformément à la loi n° 2/2009 et à la loi n° 214/2011. Les créances fiscales exigibles à plus d'un an comprenaient également, au 31 décembre 2020, 32 K€ de créances résultant de paiements effectués dans l'attente de contentieux fiscaux, qui ont été reversées au compte de pertes en 2021 car elles n'étaient plus recouvrables.

4.7.5.2.4 Impôts constatés d'avance

(En milliers d'euros)	Différence valeur de charge/ la valeur fiscale de l'immeuble	Pertes fiscales	Coûts temporairement non déductibles	Total
Solde au 31 décembre 2020	35 149	2 421	2 935	40 505
Variation nette du compte de résultat	10 054	364	- 789	9 629
Variation nette des capitaux propres	-	-	-	-
Solde au 31 décembre 2021	45 203	2 785	2 146	50 134

4.7.5.2.5 Autres créances

(En milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Autres créances exigibles à moins d'un an		
Dépôts de cautions et dépôts de garanties	62	63
Créances diverses	5 780	14 425
Fonds de dépréciations autres créances à moins d'un an	- 1 086	- 1 047
Total Autres créances exigibles à moins d'un an	4 756	13 441
Autres créances exigibles à plus d'un an		
Créance envers la Municipalité de Rome pour expropriations	7 492	7 432
Dépôts de cautions et dépôts de garanties	67	100
Fonds de dépréciations autres créances à plus d'un an	- 7 492	- 1 858
Total Autres créances exigibles à plus d'un an	67	5 674
TOTAL AUTRES CRÉANCES	4 823	19 115

4.7.5.2.2 Actifs financiers (hors immobilisations)

En faveur des filiales pour la gestion centralisée de la trésorerie

Pour les deux exercices en comparaison, le solde du poste (43 K€ au 31 décembre 2021 et 4 274 K€ au 31 décembre 2020) concerne dans sa totalité des créances représentées par des soldes (actifs pour Covivio) de comptes courants intra-groupe (portant intérêt) avec les filiales, utilisés pour la gestion centralisée des ressources financières du groupe Covivio en Italie.

4.7.5.2.3 Trésorerie

Elle s'élève à un montant total de 17 047 K€ (37 871 K€ au 31 décembre 2020) et est intégralement représentée par des dépôts bancaires.

4.7.5.3 Comptes de régularisation

Les comptes de régularisation actifs s'élevant à 687 K€ (1 009 K€ au 31 décembre 2020), comprennent, entre autres, des charges relatives au droit de timbre payé d'avance sur les annuités en cours pour les contrats de location d'un montant de 329 K€ (432 K€ au 31 décembre 2020) et des commissions de courtage encourus pour la conclusion des locations existantes (qui, conformément aux normes de référence, sont comptabilisées en charges pendant toute la durée du contrat de location sous-jacent) d'un montant de 293 K€ (315 K€ au 31 décembre 2020).

4.7.5.4 Données économiques

4.7.5.4.1 Produits d'exploitation

A1 – Produits des ventes et des prestations	Exercice 2021	Exercice 2020	Référence croisée avec le paramètre de revenu – par. 2.1	
a) Produits pour loyers	69 423	79 042		
● d'immeubles pour l'activité de location	67 862	77 666	67 862	(A)
● d'immeubles achetés pour la revente et en sous-location	1 561	1 375		
b) Produits des services	3 185	3 520		
c) Produits des ventes d'immeubles achetés pour la revente	1 500	1 405		
TOTAL A1	74 108	83 967		

A5 – Autres produits et revenus	Exercice 2021	Exercice 2020	Référence croisée avec le paramètre de revenu – par. 2.1	
b) Plus-values découlant de la vente d'immobilisations	5 675	64 519		
• plus-values découlant de la vente d'immeubles destinés à la location	5 680	64 519	5 680	(B)
• plus-values découlant de la vente d'immeubles destinés à la location correspondant aux amortissements cumulés et/ou déjà comptabilisés au cours des exercices précédents	- 17	-		
• vente de droits réels sur des immeubles destinés à la location	12	-	12	(B)
• plus-values découlant de la vente d'autres immobilisations	-	189		
	5 675	64 708		
d) profits exceptionnels et diminutions des actifs	220	152	220	(F3)
• déblocage provisions pour créances douteuses	3 132	809	3 132	(F3)
• autres profits ou pertes	88	332		
• dont celles pour recouvrement d'autres coûts et charges	9	158	9	(F2)
• dont pour autres diminution ou irrégularités	79	174		
• bonifications des actifs	-			
	3 440	1 293		
e) produits et revenus, de la gestion non caractéristique, de nature non financière	-	-	-	(A)
• pénalités/produits découlant de cessation de baux				
• recouvrement de charges accessoires de locataires	5 348	5 012	5 348	(F2)
• recouvrement de frais et charges accessoires intra-groupe ⁽¹⁾	110	22	110	(F2)
• recouvrement des frais du personnel détaché et rémunérations des Administrateurs reversées à l'E.P. ⁽¹⁾	166	127	166	(F2)
	5 624	5 161		
TOTAL A5	14 739	71 162		

4.7.5.4.2 Produits financiers

4.7.5.4.2.1 Produits de participation

C15 – produits de participation	Exercice 2021	Exercice 2020	Référence croisée avec le paramètre de revenu – par. 2.1	
a) dans des filiales et sociétés liées				
i) dont dividendes	49 656	36 526		
de SIQ/SIINQ, SICAF et fonds immobiliers qualifiés (distributions de bénéfices)	45 893	36 026	45 893	(C)
d'autres filiales et sociétés liées	275	500		
dividendes correspondant à la distribution de réserves de capital par les filiales et les sociétés liées	2 725	-	2 725	(F1)
dividendes correspondant à la distribution de réserves de capital de sociétés liées cédées au cours de l'exercice avec une perte de capital incluant une moins-value	510	-		
ii) dont marges positives découlant des cessions	253	-		
b) dans des sociétés mères	-	-		
c) dans des sociétés soumises au contrôle des sociétés mères	-	-		
d) dans d'autres sociétés	-	-		
TOTAL C15	49 656	36 526		

4.7.5.4.2 Autres produits financiers

C16 – Autres produits financiers :	Exercice 2021	Exercice 2020	Référence croisée avec le paramètre de revenu – par. 2.1	
a) provenant de créances inscrites dans les immobilisations	-	-		
b) de titres inscrits dans les immobilisations (hors participations)	-	-		
c) de titres inscrits dans l'actif circulant (hors participations)	-	-		
d) produits différents des précédents	-	-		
• de filiales	200	142		
• de sociétés soumises au contrôle des sociétés mères	-	-		
• d'autres	636	498		
dont les intérêts perçus d'avance envers les établissements de crédit	(2)	4	(2)	(F8)
dont les autres intérêts perçus d'avance et différences de change	-	-		
dont intérêts sur crédit d'impôt	4	58	4	(F8)
dont produits pour renonciation à des financements hypothécaires	-	-	-	(F5)
de par actualisation des créances	634	436		
TOTAL C16	836	640		

4.7.5.4 Corrections de valeur des actifs financiers : Réévaluations

D18 – Réévaluations	Exercice 2021	Exercice 2020	Référence croisée avec le paramètre de revenu – par. 2.1	
a) de participations				
dont participations dans des SIIG/SIING et SICAF	-	-		
dont des participations dans d'autres sociétés	23	538	23	(F4)
Total a) – de participations	23	515		
b) d'immobilisations financières (hors participations)	-	-	-	(F4)
Total b) d'immobilisations financières (hors participations)	-	23		
d) d'instruments financiers dérivés				
Part inefficace positive option de conversion des prêts obligataires (dits ORNANE) et IRS	3 867	7 179	-	(F6)
Total d) d'instruments financiers dérivés	3 867	7 179		
TOTAL D18 – RÉÉVALUATIONS	3 890	7 717		

4.7.5.5 Impôts

20 – Impôts sur le revenu de l'exercice :	Exercice 2021	Exercice 2020	Référence croisée avec le paramètre de revenu – par. 2.1	
a) Impôts courants				
• impôts courants	-	-		
• impôt de substitution du fait la réévaluation conformément à la loi 126/2020	- 7 855	-		
• irrégularités actif pour impôts courants	57	-	57	(F7)
• irrégularités passif pour impôts courants	- 18	- 74		
b) impôts différés				
• provisions et déblocages pour impôts différés	40 566	909	40 566	(F9)
• redétermination fiscalité différée exercices précédents	-	15	-	
c) impôts constatés d'avance				
• provisions et déblocages pour impôts anticipés	9 629	- 7 196	10 054	(F9)
• redétermination fiscalité différée exercices précédents	-	- 25		
d) produits découlant de la consolidation fiscale	46	288	46	(F9)
TOTAL 20	42 425 -	6 083	50 723	



Noème Bordeaux
© Còvivio / 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 21 avril 2022	400	5.4	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées	503
5.1.1	Ordre du jour	400		Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale	503
5.1.2	Texte des projets de résolutions	401		Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale	506
5.2	Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022	414	5.5	Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital	509
5.2.1	À titre ordinaire	414	5.6	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription	510
5.2.2	À titre extraordinaire	418	5.7	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise	512
5.3	Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise	423	5.8	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre	513
	Principes de gouvernance	423	5.9	Responsables du contrôle des comptes	514
5.3.1	Organes de direction	424			
5.3.2	Conseil d'Administration	430			
5.3.3	Les Comités spécialisés du Conseil d'Administration	465			
5.3.4	Rémunérations des mandataires sociaux	473			
5.3.5	Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales et synthèse des délégations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital	499			
5.3.6	Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	501			

5.1 Ordre du jour et texte des projets de résolutions de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022

5.1.1 Ordre du jour

5.1.1.1 À titre ordinaire

- Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2021
- Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2021
- Affectation du résultat – Distribution de dividendes
- Approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes établi conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce et des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce qui y sont mentionnées
- Approbation de la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration
- Approbation de la politique de rémunération applicable au Directeur Général
- Approbation de la politique de rémunération applicable au Directeur Général Délégué
- Approbation de la politique de rémunération applicable aux Administrateurs
- Approbation des informations visées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean Laurent en qualité de Président du Conseil d'Administration
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 2021 ou attribués au titre du même exercice à M. Olivier Estève en qualité de Directeur Général Délégué
- Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre du même exercice à M. Dominique Ozanne en qualité de Directeur Général Délégué jusqu'au 30 juin 2021
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de la société ACM Vie
- Renouvellement du mandat d'Administrateur de M. Romolo Bardin
- Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Alix d'Ocagne

- Nomination de Mme Daniela Schwarzer en qualité d'Administratrice

- 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 et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital
- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et aux sociétés du groupe Covivio adhérent à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- 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
- Modification de l'article 3 (*Objet*) et de l'article 7 (*Forme des actions et identification des porteurs de titres*) des statuts de la société
- Pouvoirs pour formalités

5.1.2 Texte des projets de résolutions

5.1.2.1 À titre ordinaire

PREMIÈRE RÉOLUTION

(Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2021).

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 2021 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 2021, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 287 595 137,66 €.

L'Assemblée générale approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée générale prend acte qu'il n'y a pas de dépenses et charges visées à l'article 39.4 du Code général des impôts et constate qu'il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à supporter à ce titre.

DEUXIÈME RÉOLUTION

(Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2021).

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 2021, comprenant le bilan et le compte de résultat consolidés et l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée générale constate que le résultat net consolidé du groupe au 31 décembre 2021 s'élève à 923 596 K€..

TROISIÈME RÉOLUTION

(Affectation du résultat – Distribution de dividendes).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 287 595 137,66 €, augmenté du report à nouveau bénéficiaire d'un montant de 1 301 993,20 €, porte le bénéfice distribuable à un montant de 288 897 130,86 €, décide, sur proposition du Conseil d'Administration :

- d'affecter le bénéfice distribuable de la manière suivante :
 - (i) 31 337,70 € à la dotation de la réserve légale, pour porter le montant de la réserve légale à 10% du capital social à la clôture de l'exercice, soit 28 394 607,30 €
 - (ii) 288 865 793,16 € à la distribution d'un dividende
- de procéder également à la distribution d'une somme de 66 352 454,34 € intégralement prélevée sur le compte « Prime de fusion ».

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%
2018	Courant	4,60 €	0,1479 €	4,4521 €
2019	Courant	4,80 €	0,7506 €	4,0494 €
2020	Courant	3,60 €	0,6681 €	2,9319 €

(1) En cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Ainsi chaque action recevra un dividende de 3,75 €.

Le dividende sera mis en paiement le 27 avril 2022.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 22 février 2022, soit 94 724 866 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 355 218 247,50 €. Ce dividende n'ouvre droit à l'abattement de 40% qu'en cas d'option annuelle, expresse, globale et irrévocable pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu conformément aux dispositions de l'article 200 A 2 du Code général des impôts, et uniquement pour la partie de ce dividende prélevée, le cas échéant, sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés. Conformément à l'article 158 3, 3° b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas toutefois aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés au titre du régime SIIC en application de l'article 208 C du Code général des impôts.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts et non éligible à l'abattement de 40% s'élève à 262 754 598,10 €.

Le dividende prélevé sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés s'élève à 92 463 649,40 €.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208-3° quater du Code général des impôts s'élève à 0 €.

Il est précisé qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividendes, le montant global du dividende sera ajusté en conséquence par prélèvement sur le compte « Prime de fusion ». En conséquence, l'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à l'effet de déterminer, notamment en considération du nombre d'actions détenues par la société à la date d'arrêt des positions (incluse) précédant la date de mise en paiement du dividende et, le cas échéant, du nombre d'actions émises ou annulées avant cette date, le montant global du dividende et, en conséquence, le montant qui sera prélevé sur le poste « Prime de fusion ».

L'Assemblée générale décide que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé ainsi que le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, qui ne donnent pas droit au dividende conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, seront affectés au compte « Report à nouveau ».

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 2021.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.1. du document d'enregistrement universel de la société.

SIXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable au Directeur Général).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Directeur Général qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.2. du document d'enregistrement universel de la société.

SEPTIÈME 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.

HUITIÈME RÉSOLUTION

(Approbation de la politique de rémunération applicable aux Administrateurs).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable aux Administrateurs qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.3. du document d'enregistrement universel de la société.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des informations visées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, I. du Code de commerce, les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce qui y sont présentées relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux, et figurant au paragraphe 5.3.4.2. du document d'enregistrement universel de la société.

DIXIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean Laurent en qualité de Président du Conseil d'Administration).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean Laurent en sa qualité de Président du Conseil d'Administration, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.3.4.3.1. du document d'enregistrement universel de la société.

ONZIÈME RÉOLUTION

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 2021 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.

DOUZIÈME RÉOLUTION

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 2021 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.

TREIZIÈME RÉOLUTION

(Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre du même exercice à M. Dominique Ozanne en qualité de Directeur Général Délégué jusqu'au 30 juin 2021).

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 2021 ou attribués au titre du même exercice à M. Dominique Ozanne en sa qualité de Directeur Général Délégué jusqu'au 30 juin 2021, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.3.4.3.4. du document d'enregistrement universel de la société.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administrateur de la société ACM Vie).

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 ACM Vie 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 ACM Vie pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

QUINZIÈME RÉOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administrateur de M. Romolo Bardin).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administrateur de M. Romolo Bardin arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administrateur de M. Romolo Bardin pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

SEIZIÈME RÉOLUTION

(Renouvellement du mandat d'Administratrice de Mme Alix d'Ocagne).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le mandat d'Administratrice de Mme Alix d'Ocagne arrive à son terme lors de la présente Assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'Administratrice de Mme Alix d'Ocagne pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

DIX-SEPTIÈME RÉOLUTION

(Nomination de Mme Daniela Schwarzer 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 Daniela Schwarzer en qualité d'Administratrice de la société, pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, du règlement européen n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 et des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021
- autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à acheter ou à faire acheter, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il fixera, ses propres actions ; et
- décide que les achats d'actions de la société visés au paragraphe ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que le nombre d'actions que la société achèterait pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10% des actions composant le capital de la société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée). Il est précisé (i) qu'un montant 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 cent trente-cinq euros (135 €) par action (hors frais d'acquisition). Il est précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant l'opération et ce nombre après l'opération. 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 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 20^e résolution ci-dessous
- favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la société ou éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues et conformes à une charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers
- et également en vue de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'Autorité des marchés financiers ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

La présente autorisation est donnée pour une période de dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée générale.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables, à l'effet de mettre en œuvre la présente autorisation, et notamment :

- passer tous ordres en bourse ou hors marché
- conclure tous accords en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions
- établir tous documents notamment d'information
- affecter ou réaffecter les actions acquises aux différents objectifs poursuivis, dans les conditions légales et réglementaires applicables ; et
- effectuer toutes déclarations et formalités auprès de l'Autorité des marchés financiers et de tout autre organisme et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

L'Assemblée générale prend acte que dans l'hypothèse où le Conseil d'Administration viendrait à utiliser la présente autorisation, le Conseil d'Administration en rendra compte dans le rapport prévu à l'article L. 225-100 du Code de commerce, conformément à l'article L. 225-211 du Code de commerce.

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 20 avril 2021
- délègue au Conseil d'Administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de vingt-huit millions d'euros (28 000 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 21^e à 25^e résolutions

- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente Assemblée
- décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables ; et
- décide que le Conseil d'Administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :
 - (i) déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées
 - (ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
 - (iii) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la société
 - (iv) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles
 - (v) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
 - (vi) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

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 20 avril 2021
- 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 18^e résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, dans la limite de 10% du capital social de la société par période de vingt-quatre (24) mois, et réduire corrélativement le capital social, étant rappelé que ce pourcentage s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée ; et
- autorise le Conseil d'Administration à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur le poste « Prime d'émission » ou sur tout poste de réserves disponibles, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10% de la réduction de capital réalisée.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour procéder à cette ou ces opérations d'annulations d'actions et de réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des statuts de la société, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, en euro ou en monnaie étrangère, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société, émises à titre gratuit ou onéreux. Il est précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de soixante-et-onze millions d'euros (71 000 000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 19^e et 22^e à 25^e résolutions ; et
- décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €) ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Il

est précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation et des 22^e à 24^e résolutions, ne pourra excéder le montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'Administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le Conseil d'Administration que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ; et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou à l'étranger.

L'Assemblée générale prend acte que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

L'Assemblée générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et, qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'Administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois

- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres ajustements
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits attachés
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 22-10-51, L. 225-136, L. 22-10-52, et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission, par offre au public (y compris les offres visées 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 ou à terme, au capital de la société. Il est précisé que la présente délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce

- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder vingt-huit millions d'euros (28 000 000 €). 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. 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 19^e, 21^e et 23^e à 25^e résolutions ; 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 de sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 21^e, 23^e et 24^e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Les émissions décidées en vertu de la présente délégation seront réalisées par voie d'offre au public.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la société.

L'Assemblée générale décide :

- de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation
- pour les émissions d'actions, de prévoir au bénéfice des actionnaires un délai de priorité obligatoire de trois (3) jours de bourse minimum, sur la totalité des émissions d'actions par voie d'offre au public qui seraient mises en œuvre par le Conseil d'Administration conformément aux articles L. 22-10-51 et R. 225-131 du Code de commerce ; et
- pour les émissions de titres autres que des actions, de déléguer au Conseil d'Administration la faculté de conférer un tel délai de priorité.

Le délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'une offre au public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger.

Conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, l'Assemblée générale décide que :

- le prix d'émission des actions sera au moins égal au montant minimum autorisé par les lois et les règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation (soit à titre indicatif au jour de la présente Assemblée générale, un prix au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Covivio sur Euronext Paris précédant le début de l'offre au public au sens du règlement (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10%) ; et
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou les facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ; et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'Assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte 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 constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 22-10-54 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en une ou plusieurs fois, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, l'émission d'actions de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société, en rémunération de titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la société en France ou (selon les qualifications et règles locales) à l'étranger, sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 22-10-54 du Code de commerce
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide, en tant que de besoin, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation
- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital social de la société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation). Il est précisé que le montant nominal maximal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celle conférée en vertu de la 24^e résolution ne pourra excéder 10% du capital de la société, plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévues à la présente résolution et à la 24^e résolution ; 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 de sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 21^e, 22^e et 24^e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser
- constater le nombre de titres apportés à l'échange
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions à émettre, ou le cas échéant, celles des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions à émettre de la société
- prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement
- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10% du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou autres valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la société.

VINGT-QUATRIÈME 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 20 avril 2021
- délègue au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente Assemblée générale, la compétence pour décider, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionné aux 1^{er} et 2^e alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions de la société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la société, existants ou à émettre, conformément aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'Administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'Assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital immédiates ou à terme de la société susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévues à la présente résolution et à la 23^e résolution
- 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 sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 21^e à 23^e résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances

dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'Administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce

- prend acte 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 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-CINQUIÈME 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. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants du Code du travail :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021
- 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 19^e et 21^e à 24^e 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-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).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants, L. 22-10-59 et L. 22-19-60 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2019



- décide d'autoriser le Conseil d'Administration à procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite 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 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 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 de compétence, 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 ou 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 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
- 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 relative, de performance sur des indicateurs économiques clés, 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 que 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 18^e résolution de la présente assemblée 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 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 et procéder aux modifications corrélatives des statuts
- 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 à l'article L. 225-197-4 du Code de commerce.

VINGT-SEPTIÈME RÉSOLUTION

(Modification de l'article 3 (Objet) et de l'article 7 (Forme des actions et identification des porteurs de titres) 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 3 (Objet) des statuts de la société afin d'étendre l'activité exercée à titre accessoire, directement ou indirectement, à 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, dans le cadre notamment de la réalisation d'opérations mixtes de développement.

En conséquence, l'article 3 des statuts est désormais rédigé comme suit :

« Article 3. – Objet

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

● A 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.

● A 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,
- l'animation, la gestion et l'assistance de toutes filiales directes et indirectes.
- A 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. »

- décide de modifier l'article 7.3 des statuts de la société afin de le mettre à jour des nouvelles dispositions de l'article L. 228-2 du Code de commerce modifié par la loi n°2021-1308 du 8 octobre 2021 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans le domaine des transports, de l'environnement, de l'économie et des finances, dite loi DDADUE II.

En conséquence, l'article 7.3 des statuts est désormais rédigé comme suit :

« Article 7. – Forme des actions et identification des porteurs de titres

[...]

7.3 La Société 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. »

Le reste de l'article 7 des statuts demeure inchangé.

VINGT-HUITIÈME RÉSOLUTION

(Pouvoirs pour formalités).

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par la loi, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations aux fins d'accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicités prévus par la législation en vigueur.

5.2 Rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en Assemblée générale mixte à l'effet de vous soumettre des projets de résolutions. Ce rapport a pour objectif de vous commenter ces projets, dont le texte complet vous est communiqué dans le document d'enregistrement universel de la société, qui sera déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF ») et mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

5.2.1 À titre ordinaire

Les 1^{re} à 18^{es} 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 (1^{re}, 2^e et 3^e résolutions)

Les projets des 1^{re} et 2^e résolutions concernent l'approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021, arrêtés par le Conseil d'Administration le 22 février 2022, 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 net de 287 595 137,66 € et un résultat net part du groupe de 923 596 K€.

Il vous est proposé, dans le cadre de la 3^e résolution, d'approuver l'affectation du résultat de l'exercice 2021 et la distribution d'un dividende d'un montant de 3,75 € par action.

Le dividende de l'exercice 2021 serait détaché de l'action le lundi 25 avril 2022 et serait mis en paiement le mercredi 27 avril 2022. Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 22 février 2022, soit 94 724 866 actions, il sera ainsi attribué un dividende total de 355 218 247,50 €.

5.2.1.2 Approbation des conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce (4^e résolution)

La 4^e résolution a pour objet l'approbation (i) du rapport spécial des Commissaires aux comptes relatif aux conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, ainsi que (ii) des conventions réglementées conclues ou exécutées par la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021. 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 et/ou autorisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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.

Opération Alexanderplatz

Les conventions réglementées suivantes 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** »).

• Avenants n°1 et n°2 au protocole d'investissement du 23 décembre 2020 (le « Protocole Initial ») conclus entre Covivio, MMA IARD et Generali Vie, en présence de Covivio Alexanderplatz S.à.r.l (l'« Avenant n°1 » et l'« Avenant n°2 »)

L'Avenant n°1, conclu le 22 avril 2021, a pour objet principal de reporter la date butoir de réalisation des conditions suspensives du 20 avril 2021 au 20 juillet 2021.

L'Avenant n°2, conclu le 8 juin 2021, a pour objet principal (i) de définir les conditions et modalités de mise en place d'un financement transitoire du Projet par Covivio (le « **Financement Covivio** ») et (ii) de lever la condition suspensive prévue au Protocole Initial afférente à l'obtention d'un financement qui fera l'objet le cas échéant d'un refinancement bancaire.

La conclusion de l'Avenant n°1 et de l'Avenant n°2 a été autorisée par le Conseil d'Administration le 20 avril 2021.

• Contrat de subordination conclu entre Covivio Alexanderplatz S.à.r.l, Covivio, MMA IARD et Generali Vie (le « Contrat de Subordination »)

Le Contrat de Subordination, conclu le 8 juin 2021, a pour objet de subordonner de manière usuelle les paiements aux associés de 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 Covivio.

Le Financement Covivio porte sur (i) un crédit développement d'un montant maximum de 321 000 000 €, rémunéré au taux de 2,25% jusqu'au 31 décembre 2022 puis de 3,0% à partir du 1^{er} janvier 2023 et est assorti d'une commission de non-utilisation de 0,70% jusqu'au 31 décembre 2022 puis de 1,20% à partir du 1^{er} janvier 2023 et (ii) un crédit TVA d'un montant maximum de 10 000 000 €, rémunéré au taux de 1% et assorti d'une commission de non-utilisation de 0,40%.

La conclusion du Contrat de Subordination a été autorisée par le Conseil d'Administration le 20 avril 2021.

• Pacte d'associés conclu entre Covivio, MMA IARD et Generali Vie, en présence de Covivio Alexanderplatz S.à.r.l (le « Pacte d'Associés »)

Le Pacte d'Associés, conclu le 8 juin 2021, a pour objet d'organiser leurs relations en qualité d'associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. dans le cadre du Projet.

La conclusion du Pacte d'Associés a été autorisée par le Conseil d'Administration le 25 novembre 2020.

Le Conseil d'Administration a considéré que la signature de l'Avenant n°1, de l'Avenant n°2, du Contrat de Subordination et du Pacte d'Associés permet à Covivio de poursuivre la mise en œuvre du Projet, un investissement immobilier stratégique en termes de positionnement géographique et de potentiel de création de valeur.

S'agissant d'avenants à une convention réglementée concernant l'Avenant n°1 et l'Avenant n°2 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.

Opération Berlioz

Les conventions réglementées suivantes s'inscrivent dans le cadre du projet de cession par Covivio à Indigo Infra SAS du reliquat de son activité de parkings, constitué de cinq baux et quatre délégations de service public.

● Protocole de cession conclu entre Covivio et Indigo Infra SAS (le « Protocole de Cession »)

Le Protocole de Cession, conclu le 11 juin 2021, porte notamment sur la cession par Covivio à Indigo Infra SAS de :

- 100% des titres et droits de vote de la société République, étant précisé que cette dernière détient 100% des titres et droits de vote de Parking de la Comédie et 50,8% des titres et droits de vote de Parking de la Gare Charles de Gaulle
- 100% des titres et droits de vote de la SCI Esplanade Belvédère II ; et
- 50% des titres et droits de vote de la société Gespar

(l'« Opération Berlioz »).

Le Protocole de Cession, conclu afin d'organiser les conditions et modalités de mise en œuvre de l'Opération Berlioz, prévoit le paiement d'un prix de cession calculé sur une valeur d'entreprise de 36,8 M€ ajustée notamment du montant de la dette nette, ainsi qu'un mécanisme d'ajustement du prix de cession en fonction du chiffre d'affaires réalisé en 2022 par République, Gespar et la SCI Esplanade Belvédère II.

La conclusion du Protocole de Cession a été autorisée par le Conseil d'Administration le 20 avril 2021.

● Protocole d'accord conclu entre Covivio et Indigo Infra SAS sur les principes de collaboration générale entre Covivio et le groupe Indigo (le « Contrat de Collaboration »)

Le Contrat de Collaboration, conclu le 25 janvier 2022 au terme de la réalisation définitive de l'Opération Berlioz, a pour objet de fixer les modalités selon lesquelles Covivio s'engage à examiner les solutions d'exploitation de parkings et de mobilité douce sur certains de ses sites.

La conclusion du Contrat de Collaboration a été autorisée par le Conseil d'Administration le 20 avril 2021.

Le Conseil d'Administration a considéré que la signature du Protocole de Cession et du Contrat de Collaboration permet à Covivio de sortir d'une activité non stratégique qui nécessite de mobiliser des ressources pour la gérer.

Compte tenu du mandat d'Administrateur de Predica au sein du Conseil d'Administration de Covivio et du contrôle présumé par Predica de la société Indigo Infra SAS⁽¹⁾, il convient de les approuver dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Opération Carré Suffren et Vélizy Eiffage

● Contrat de cession de parts sociales conclu entre Fédération (filiale à 100% de Covivio) et Predica, en présence de Federimmo (le « Contrat de Cession Suffren ») et contrat de cession de parts sociales conclu entre Covivio et Predica, en présence de la SCI 11 Place de l'Europe (le « Contrat de Cession Europe »)

Le Contrat de Cession Suffren, conclu le 20 décembre 2021, porte sur 60% du capital social et des droits de vote de la SCI Federimmo, propriétaire d'un immeuble de bureaux situé dans le 15^e arrondissement de Paris (l'« Opération Suffren »).

Le Contrat de Cession Europe, conclu le 20 décembre 2021, porte sur 50,09% du capital social et des droits de vote de la SCI 11 place de l'Europe, propriétaire d'un ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay (l'« Opération Europe »).

Il est précisé que l'Opération Suffren et l'Opération Europe désignent ensemble l'« Opération » et que le Contrat de Cession Suffren et le Contrat de Cession Europe désignent ensemble les « Contrats de Cession ».

Les Contrats de Cession, conclus afin d'organiser les conditions et modalités de mise en œuvre de l'Opération (l'Opération Suffren et l'Opération Europe étant stipulées comme indivisibles), prévoient le paiement d'un prix de cession provisoire global calculé sur la base d'une valeur conventionnelle des immeubles fixée à environ 325 M€, le prix définitif étant déterminé sur la base des comptes de Federimmo et de la SCI 11 Place de l'Europe qui seront arrêtés à la date de réalisation de l'Opération.

La conclusion des Contrats de Cession a été autorisée par le Conseil d'Administration le 25 novembre 2021.

Conformément aux recommandations de l'AMF, une attestation d'équité a été émise par un expert indépendant, qui confirme le caractère équitable des conditions financières de l'Opération. Cette dernière est mise à disposition des actionnaires sur le site Internet de la société, à l'occasion de la présente Assemblée générale.

Le Conseil d'Administration a considéré que la signature des Contrats de Cession permet à Covivio de contribuer à la réalisation du plan de cession arrêté par le Conseil d'administration pour l'exercice 2021 et de déployer la stratégie validée par ce dernier.

Compte tenu d'une part du mandat d'Administrateur de Predica au sein du Conseil d'Administration de Covivio s'agissant de l'Opération Suffren et de l'Opération Europe, et d'autre part, de la conclusion, par personne interposée, du Contrat de Cession Suffren par Covivio s'agissant de l'Opération Suffren, Predica est directement intéressée à l'Opération et à la conclusion des Contrats de Cession. Il convient donc de les approuver dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Opération Quai 8.2

● Protocole d'échange de parts et de créances conclu entre Covivio et Icade (venant aux droits d'ANF Immobilier à la suite de la fusion-absorption de cette dernière le 29 juin 2018), en présence des sociétés SCI Factor E et SCI Orianz (le « Protocole d'Echange »)

Le Protocole d'Echange, conclu le 22 décembre 2021, s'inscrit dans le cadre du projet de débouclage par anticipation de leur partenariat, aux termes duquel :

- Covivio s'est engagée à acquérir auprès d'Icade 6 531 parts sociales de la SCI Factor E et à lui céder 3 469 parts sociales de la SCI Orianz, ainsi que les créances correspondantes. La SCI Factor E et la SCI Orianz sont toutes deux propriétaires d'un ensemble immobilier situé Bordeaux composé de bâtiments à usage principal de bureaux (les « Immeubles »)

(1) Cette présomption résultant de la détention indirecte par Predica de plus de 40% du capital et des droits de vote de la société Indigo Infra SAS, et aucun autre actionnaire ne détenant une fraction supérieure à celle de Predica.

- le prix des parts sociales de chacune des sociétés a été déterminé de manière ferme et définitive sur la base des valeurs d'expertise des Immeubles au 30 juin 2021 et des comptes au 30 septembre 2021, et induit une soulte d'un montant de 1 020 000 € (hors droits) dont Covivio sera redevable à la date de réalisation
- les parties sont convenues d'échanger leurs créances correspondantes à leur valeur nominale, de sorte que Covivio sera redevable à l'égard d'Icade d'une soulte complémentaire d'un montant 461 101,78 € à la date de réalisation.

La conclusion du Protocole d'Echange a été autorisée par le Conseil d'Administration le 25 novembre 2021.

Le Conseil d'Administration a considéré que la signature du Protocole d'Echange permet notamment à Covivio de mettre en œuvre par anticipation les accords initialement convenus entre Covivio et ANF Immobilier au titre d'un pacte d'associés conclu le 1^{er} septembre 2016.

Compte tenu de la présence directe et indirecte de Crédit Agricole Assurances aux Conseils d'administration de Covivio et d'Icade, il a été considéré que Predica est indirectement intéressée à l'opération et à la conclusion du Protocole d'Echange. Il convient donc de l'approuver dans la forme de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

5.2.1.3 Approbation de la politique de rémunération des mandataires sociaux (5^e, 6^e, 7^e et 8^e résolutions)

En application des dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, le Conseil d'Administration vous propose, par le vote des 5^e, 6^e, 7^e et 8^e résolutions, d'approuver la politique de rémunération des mandataires sociaux applicable au Président du Conseil d'Administration (5^e résolution), au Directeur Général (6^e résolution), au Directeur Général Délégué (7^e résolution) ainsi qu'aux Administrateurs (8^e résolution) en raison de leur mandat pour l'exercice 2022.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de Covivio, arrêtée par le Conseil d'Administration le 22 février 2022 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.

5.2.1.4 Approbation des informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à la rémunération versée et/ou attribuée aux mandataires sociaux au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (9^e résolution)

En application de l'article L. 22-10-34, I. du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote de la 9^e résolution, d'approuver les informations mentionnées à l'article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux, y compris les mandataires sociaux dont le mandat a pris fin et ceux nouvellement nommés au cours de l'exercice écoulé, décrites dans le rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise au paragraphe 5.3.4.2. du document d'enregistrement universel.

5.2.1.5 Approbation des éléments de rémunération individuelle versés et/ou attribués aux dirigeants mandataires sociaux de la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (10^e, 11^e, 12^e et 13^e résolutions)

En application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, il vous est proposé, par le vote des 10^e, 11^e, 12^e et 13^e résolutions, d'approuver les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre du même exercice aux dirigeants mandataires sociaux, résultant de la mise en œuvre de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale mixte des actionnaires le 20 avril 2021, 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 Laurent, Président du Conseil d'Administration (10^e résolution)
- Christophe Kullmann, Directeur Général (11^e résolution)
- Olivier Estève, Directeur Général Délégué (12^e résolution) et
- Dominique Ozanne, Directeur Général Délégué jusqu'au 30 juin 2021 (13^e résolution).

5.2.1.6 Renouvellement de mandats de deux Administrateurs et d'une Administratrice indépendante (14^e, 15^e et 16^e résolutions)

Les mandats d'Administrateur de la société ACM Vie, représentée au Conseil d'Administration par Stéphanie de Kerdrel (14^e résolution) et de Romolo Bardin (15^e résolution) ainsi que celui d'Administratrice indépendante d'Alix d'Ocagne (16^e résolution), arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022, vous serez invités au titre de la 14^e à la 16^e résolution à les renouveler dans leurs fonctions pour une durée de quatre ans, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, étant précisé que Sigrid Duhamel, à la demande de BNP Paribas Real Estate, n'a pas sollicité le renouvellement de son mandat pour des raisons de conflit d'intérêt potentiel.

- Sous réserve de l'approbation de la 14^e résolution, la société ACM Vie (détenant 8,57% du capital et des droits de vote de Covivio) restera représentée au Conseil d'Administration par Stéphanie de Kerdrel. Elle continuera à apporter une contribution active aux travaux du Conseil en particulier grâce à son expertise immobilière et dans le domaine de la finance. Depuis sa nomination le 1^{er} décembre 2020 en tant que représentante permanente, l'assiduité de Stéphanie de Kerdrel s'établit à 100%.
- Romolo Bardin, Administrateur nommé à titre personnel le 17 avril 2015⁽¹⁾, continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de son expertise de haut niveau en matière de stratégie, de gestion et de finance et de son expérience au sein de sociétés cotées. Sur les quatre années de son mandat d'Administrateur, l'assiduité de Romolo Bardin s'établit à 97%.

(1) Romolo Bardin était le représentant permanent de la société Aterno, Administrateur depuis le 31 janvier 2011.

- Alix d'Ocagne, Administratrice indépendante cooptée par le Conseil d'Administration le 13 février 2020, continuera à faire bénéficier le Conseil d'Administration de sa riche expertise dans le domaine des transactions immobilières, ainsi que de son expérience entrepreneuriale. Sur la durée de son mandat d'Administratrice, l'assiduité d'Alix d'Ocagne s'établit à 94%.

Sous réserve de l'approbation de leur renouvellement, ils poursuivront ainsi leur engagement en continuant à contribuer activement à la qualité des débats et à l'administration pertinente de la société.

Une notice biographique, la liste de l'ensemble de leurs mandats et fonctions exercés au cours des cinq derniers exercices, leur taux d'assiduité ainsi que le nombre d'actions qu'ils détiennent au 31 décembre 2021, figurent au paragraphe 5.3.2.1. du document d'enregistrement universel.

5.2.1.7 Nomination d'une nouvelle Administratrice indépendante (17^e résolution)

Le Conseil d'Administration vous propose, dans le cadre de la 17^e résolution, d'approuver la nomination de Daniela Schwarzer en qualité d'Administratrice de la société, pour une durée de quatre ans, venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Daniela Schwarzer, 48 ans



Daniela Schwarzer est 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.

En apportant son expérience et notamment sa connaissance fine de l'environnement économique et social allemand, elle participera à maintenir les meilleurs standards d'engagement, d'indépendance et de compétence du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration, sur avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, a examiné la situation de Daniela Schwarzer au regard des critères d'indépendance retenus par le Code Afep-Medef dans sa version actualisée et publiée le 30 janvier 2020, 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 Daniela Schwarzer, sous réserve de sa nomination.

Le Conseil d'Administration a constaté que si l'ensemble des 14^e à 17^e résolutions est approuvé par l'Assemblée générale, la proportion d'Administrateurs indépendants et le taux de féminisation seraient maintenus respectivement à 60% et 40%.

5.2.1.8 Autorisation accordée au Conseil d'Administration en vue de l'achat par la société de ses propres actions (18^e résolution)

Au titre de la 18^e résolution, il vous est proposé d'autoriser un programme de rachat d'actions. Les caractéristiques principales de ce programme seraient les suivantes :

- le nombre d'actions rachetées ne pourrait pas dépasser 10% des actions composant le capital social de la société
- le prix d'achat ne pourrait pas être supérieur à 135 € par action (hors frais d'acquisition)
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élèverait à 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 20^e résolution
- l'animation d'un contrat de liquidité, étant précisé que, conformément à la loi, en cas d'acquisition dans le cadre d'un contrat de liquidité, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite de 10% du montant du capital social correspondrait au nombre d'actions achetées déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation conférée par l'Assemblée générale, et
- toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'AMF ou tout autre objectif qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur, étant précisé que dans une telle hypothèse, la société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Cette autorisation serait donnée au Conseil d'Administration pour une période de 18 mois à compter de l'Assemblée générale du 21 avril 2022 et mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021.

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 financières à conférer au Conseil d'Administration (19^e à 26^e résolutions)

Vous serez appelés à consentir, en Assemblée générale statuant à titre extraordinaire, certaines délégations financières à votre Conseil d'Administration et à autoriser ce dernier, dans les limites et conditions que vous fixerez, à décider l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès, directement ou indirectement, au capital de la société.

Le Conseil d'Administration souhaite en effet continuer à disposer de moyens lui permettant, le cas échéant en faisant appel aux marchés, de réunir les moyens financiers nécessaires au développement de votre société.

Il vous est proposé de conférer au Conseil d'Administration les autorisations financières suivantes :

- 19^e résolution : augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 21^e résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 22^e résolution : émission, par voie d'offre au public, d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, et pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 23^e résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 24^e résolution : émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (utilisable en dehors des périodes d'offre publique)
- 25^e résolution : augmentation de capital réservée aux salariés de la société et aux sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires
- 26^e résolution : 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.

Vous serez également invités, au titre de la 20^e résolution, à autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social de la société par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions adoptés par la société.

En vous proposant de lui conférer ces délégations, le Conseil d'Administration tient à vous éclairer sur la portée des résolutions correspondantes soumises à votre approbation.

Conformément à la réglementation applicable, le Conseil d'Administration établira le cas échéant un rapport complémentaire lors de l'utilisation de ces délégations financières, dans lequel seront notamment mentionnées :

- l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital (en

particulier en ce qui concerne leur quote-part des capitaux propres) et

- l'incidence théorique de ladite émission sur la valeur boursière de l'action de la société.

Les Commissaires aux comptes de la société établiront leurs propres rapports sur les délégations financières, qui seront mis à votre disposition dans les conditions légales et réglementaires.

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 (19^e résolution)

Vous serez invités, au titre de la 19^e résolution, à déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence à l'effet de procéder à l'augmentation de capital de la société, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise. Cette opération ne se traduirait pas nécessairement par l'émission de nouvelles actions.

Cette délégation de compétence permettrait à votre Conseil d'Administration de décider une ou plusieurs augmentations de capital, à concurrence d'un montant nominal maximum de 28 000 000 € (hors ajustements pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions), représentant environ 10% du capital social. Ce plafond serait fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société susceptibles d'être autorisées au titre des 21^e à 25^e résolutions.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Cette délégation, qui serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021.

5.2.2.1.2 Autorisation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital social de la société par voie d'annulation d'actions (20^e résolution)

Corrélativement à l'autorisation donnée à la société d'opérer sur ses propres titres dans le cadre de la 18^e résolution, il vous est proposé, au titre de la 20^e résolution, d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à annuler les actions acquises par la société dans le cadre de l'autorisation du programme de rachat d'actions de la société présentée à la 18^e résolution, ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale.

Conformément aux dispositions légales, les actions ne pourraient être annulées que dans la limite de 10% du capital de la société par période de 24 mois.

En conséquence, vous serez invités à autoriser le Conseil d'Administration à réduire le capital social dans les conditions légales.

Cette autorisation, qui serait consentie pour une durée de 18 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022, mettrait fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021.

5.2.2.1.3 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires (21^e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 21^e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes) donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la société, d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de 50% des actions de la société, émises à titre gratuit ou onéreux, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Le Conseil d'Administration pourrait utiliser cette délégation afin de disposer, au moment opportun, des fonds nécessaires au développement de l'activité de la société.

Les actionnaires auraient, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation. Dans l'hypothèse d'un accès à terme à des actions de la société – c'est-à-dire par émission de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens à des actions de la société – l'approbation de cette résolution emporterait de plein droit renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donneraient droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme serait fixé à 71 000 000 €, représentant environ 25% du capital social. Ce montant serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 19^e et 22^e à 25^e 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, ne pourrait excéder un montant total de 750 000 000 €. Ce montant constituerait en outre un plafond nominal global pour les émissions de valeurs mobilières représentatives de créances réalisées en vertu de la présente délégation et des 22^e à 24^e résolutions, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances.

Le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le Conseil d'Administration le jour de la mise en œuvre, le cas échéant, de la présente délégation, en respectant les règles légales et réglementaires.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021.

5.2.2.1.4 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions de la société et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire (22^e résolution)

Le Conseil d'Administration peut être conduit, dans l'intérêt de votre société et de ses actionnaires, pour saisir les opportunités offertes par les marchés financiers, à procéder à de telles émissions sans que puisse s'exercer le droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Aussi, votre Conseil d'Administration vous demande, par le vote de la 22^e résolution, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, votre compétence en matière d'émission par offre au public (y compris les offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier), sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société, d'une filiale détenue directement ou indirectement à plus de 50% ou d'une société détenant directement ou indirectement plus de 50% des actions de la société.

Votre décision emporterait renonciation à votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de cette délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

Nous vous précisons que le Conseil d'Administration aurait l'obligation de conférer au bénéfice des actionnaires un délai de priorité de souscription pendant un délai de trois (3) jours de bourse minimum, sur les seules émissions d'actions par voie d'offre au public qui seraient mises en œuvre par le Conseil d'Administration conformément aux articles L. 22-10-51 et R. 225-131 du Code de commerce, ce délai de priorité étant une faculté pour les émissions de titres autres que des actions.

Le montant nominal 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 28 000 000 € représentant environ 10% du capital social, et serait autonome et distinct des plafonds d'augmentation de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 19^e, 21^e, et 23^e à 25^e 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, ne pourrait excéder 750 000 000 €, plafond nominal global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 21^e résolution.

Le prix d'émission des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société serait déterminé par le Conseil d'Administration le jour de la mise en œuvre, le cas échéant, de la présente délégation, en respectant les règles légales et réglementaires.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021.

5.2.2.1.5 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société (23^e résolution)

Il vous est proposé, au titre de la 23^e résolution soumise à votre approbation, de vous prononcer sur la délégation de compétence à donner au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à l'effet de procéder, en une ou plusieurs fois, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société, en France ou à l'étranger, à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou aux valeurs mobilières qui seraient émises sur le fondement de la présente délégation, étant précisé que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourrait excéder 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), étant précisé que le montant nominal maximal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des 23^e et 24^e résolutions ne pourrait excéder 10% du capital de la société, plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévu à la 23^e résolution et à la 24^e 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, ne pourrait excéder 750 000 000 €, plafond nominal global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 21^e résolution.

Le Conseil d'Administration aurait à déterminer, lors de chaque offre, la nature et les caractéristiques des actions à émettre. Le montant de l'augmentation de capital dépendrait du résultat de l'offre et du nombre de titres visés par l'offre présentés à l'échange, compte tenu des parités arrêtées et des actions émises.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Elle serait consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022 à laquelle vous êtes convoqués et mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021.

5.2.2.1.6 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital (24^e résolution)

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 22-10-53 du Code de commerce, il vous est proposé, au titre de la 24^e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, consentis à la société, lorsque l'article L. 22-10-54 du Code de commerce n'est pas applicable.

Le montant nominal maximal des augmentations de capital de la société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de cette délégation, serait fixé à 10% du capital de la société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'Administration de la présente délégation), plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévu aux 23^e et 24^e 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, ne pourrait excéder 750 000 000 €, plafond nominal global de l'ensemble des émissions de titres de créances fixé à la 21^e résolution.

Il vous sera demandé de prendre acte de l'absence de votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou valeurs mobilières émises, celles-ci ayant exclusivement vocation à rémunérer des apports en nature, étant précisé que la présente délégation de compétence emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

Cette délégation ne pourrait pas être utilisée sans votre accord formel en période d'offre publique d'achat ou d'échange sur les titres de la société.

Le Conseil d'Administration sera notamment amené à statuer sur le rapport du ou des Commissaires aux apports qui seraient désignés, à fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser, à constater le nombre de titres émis en rémunération des apports, et à déterminer les dates et conditions d'émission des actions et/ou des valeurs donnant accès immédiatement ou à terme au capital de la société et évaluer les apports.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021.

5.2.2.1.7 Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et aux sociétés du groupe Covivio adhérent à un plan d'épargne, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires (25^e résolution)

Il vous sera demandé, au titre de la 25^e résolution, de déléguer au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, votre compétence pour décider d'augmenter le capital social dans le cadre des dispositions du Code de commerce et du Code du travail relatives aux émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions existantes ou à émettre de la société réservées aux salariés adhérents du plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de la société et/ou des sociétés qui lui sont liées dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce et de l'article L. 3344-1 du Code du travail.

Cette délégation de compétence serait conférée pour un montant nominal maximal d'augmentation de capital de la société, résultant de l'ensemble des émissions réalisées en vertu de cette délégation, de 500 000 € représentant 0,18% du capital social, fixé indépendamment du nominal des actions de la société à émettre éventuellement au titre des ajustements effectués pour protéger les titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme à des actions. Ce plafond serait indépendant de toute autre délégation autorisée par l'Assemblée générale.

Il vous sera demandé de renoncer expressément à votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles et/ou aux valeurs mobilières donnant accès au capital de la société au profit desdits salariés.

Le prix de souscription des actions et la décote offerte seraient fixés par le Conseil d'Administration dans les conditions de l'article L. 3332-19 du Code du travail étant entendu que la décote offerte ne pourrait excéder 30% de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 40% de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan serait supérieure ou égale à dix ans, étant précisé que le Conseil d'Administration pourrait également substituer tout ou partie de la décote par l'attribution d'actions ou d'autres titres.

Le Conseil d'Administration pourrait prévoir l'attribution, à titre gratuit, d'actions ou d'autres titres donnant accès au capital de la société, étant entendu que l'avantage total résultant de cette attribution au titre de l'abondement, ou le cas échéant, de la décote sur le prix de souscription ne pourrait pas excéder les limites légales ou réglementaires et que les actionnaires renonceraient à tout droit aux actions ou autres titres donnant accès au capital qui serait émis en vertu de la présente résolution.

Cette délégation, consentie pour une durée de 26 mois à compter de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021.

5.2.2.1.8 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 (26^e résolution)

Il vous sera proposé, dans le cadre de la 26^e 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 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 relative, de performance sur des indicateurs économiques clés, 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 et qu'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.

Les actions pourront 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.



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 21 avril 2022, mettrait fin avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2019.

Le rapport spécial du Conseil 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 2021.

Le tableau ci-dessous fait le bilan au 31 décembre 2021 des attributions gratuites d'actions consenties par le Conseil d'Administration sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2019 au cours des trois dernières années.

	2019		2020		2021	
Attribution aux dirigeants mandataires sociaux de Covivio	/	/	34 511	18,49%	56 425	20,39%
Attribution aux salariés du groupe	70 930	100%	152 165	81,51%	220 340	79,61%
Total	70 930	100%	186 676	100%	276 765	100%
Nombre d'actions en fin d'exercice	87 219 906		94 544 232		94 648 691	
Plafond de l'autorisation	1%		1%		1%	
Pourcentage du capital social ("burn rate")	0,08%		0,20%		0,29%	
Nombre d'actions gratuites attribuées au 31 décembre 2021					492 864 ⁽¹⁾	
Nombre d'actions gratuites potentielles à émettre au 31 décembre 2021					360 729 ⁽²⁾	
Dilution potentielle au 31 décembre 2021 au titre des plans d'attribution gratuite d'actions					0,38%	

(1) Compte tenu du départ de certains attributaires avant le terme de la période d'acquisition.

(2) Etant précisé que 132 135 actions acquises par la société dans le cadre de son programme de rachat d'actions sont affectées aux plans d'attribution gratuite d'actions approuvés par le Conseil d'Administration en date des 13 février 2020 et 16 décembre 2020.

5.2.2.2 Approbation de modifications statutaires de la société (27^e résolution)

Par le vote de la 27^e résolution, nous vous proposons de modifier :

- l'article 3 des statuts, afin d'étendre l'activité de la société exercée à titre accessoire, directement ou indirectement, à 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, dans le cadre notamment de la réalisation d'opérations mixtes de développement. Cette modification des statuts est directement liée à un projet de développement d'un ensemble immobilier à usage mixte sur un terrain situé dans la Zone d'Aménagement Concerté Clichy-Batignolles à Paris, qui nécessite la détention directe d'un fonds de commerce hôtelier par Covivio et non, comme c'était le cas jusqu'à présent, par l'intermédiaire de Covivio Hotels, filiale de Covivio ;
- l'article 7.3 des statuts, afin de le mettre à jour des nouvelles dispositions de l'article L. 228-2 du Code de commerce modifié

par la loi n°2021-1308 du 8 octobre 2021 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans le domaine des transports, de l'environnement, de l'économie et des finances, dite loi DDADUE II. Cette modification des statuts permet de recourir à un tiers désigné par la société pour l'identification des propriétaires de titres au porteur.

5.2.2.3 Pouvoirs pour formalités (28^e résolution)

La 28^e résolution est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'accomplissement des publications et des formalités légales liées à la tenue de l'Assemblée générale.

Nous pensons que cet ensemble d'opérations est, dans ces conditions, opportun et nous vous demandons de bien vouloir approuver les résolutions qui vous seront présentées.

Le Conseil d'Administration

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 2022, ainsi que la rémunération globale et individuelle des mandataires sociaux au titre de l'exercice 2021. Il rend compte de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil d'Administration (ses objectifs, ses modalités de mise en œuvre et les résultats obtenus), et expose les informations sur la manière dont la société recherche une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des organes de direction de la société. Enfin, il rend compte des modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée générale, des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, des conventions réglementées intervenues entre un mandataire social ou un actionnaire détenant plus de 10% des droits de vote de Covivio et une autre société sur laquelle la société exerce le contrôle au sens de l'article L. 233-3

du Code de commerce, de la procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales, ainsi que des délégations financières en cours de validité en matière d'augmentation de capital.

Ce rapport a été préparé sur la base des délibérations du Conseil d'Administration, prises le cas échéant sur avis du Comité des Rémunérations et des Nominations, et a bénéficié du concours de la Direction Juridique Corporate M&A, de la Direction des Ressources Humaines et du Secrétariat Général, qui se sont notamment appuyés sur les travaux et rapports d'activité du Haut Comité de Gouvernement d'Entreprise (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 22 février 2022 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 actualisée et publiée le 30 janvier 2020 (le « **Code Afep-Medef** »), qui peut être consultée sur le site Internet du HCGE à l'adresse suivante : <https://hcgf.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 locataires, de ses salariés et de l'ensemble de ses parties prenantes.

Répondant à la volonté des Administrateurs, exprimée à l'issue de la dernière évaluation formalisée du fonctionnement du Conseil et de ses Comités, de consacrer davantage de temps aux enjeux RSE liés à l'activité de la société, le Conseil d'Administration a ainsi décidé le 21 juillet 2021 la création d'un nouveau Comité RSE afin de l'assister dans la conduite de ses travaux en matière de responsabilité environnementale, sociétale, sociale, et en matière de gouvernance.

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, 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 2021 l'adaptation de son Règlement Intérieur, afin notamment :

- de définir les modalités de fonctionnement et les missions confiées au Comité RSE institué par le Conseil d'Administration le 21 juillet 2021 ; et
- de fixer les modalités d'enregistrement audio des séances du Conseil et des Comités au regard des dispositions en matière de protection des données à caractère personnel.

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/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 Stratégique et des Investissements, 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 forte proportion d'Administrateurs indépendants, une diversité des compétences de ses membres, un échelonnement du renouvellement de leurs mandats, permettant ainsi de garantir aux actionnaires et au marché que les missions du Conseil sont accomplies avec l'indépendance et l'objectivité nécessaires.

L'équilibre des pouvoirs est également assuré par les quatre comités spécialisés chargés de préparer les travaux du Conseil. Ils sont composés majoritairement de membres indépendants s'agissant du Comité d'Audit, du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité RSE.

Dispositif de prévention des conflits d'intérêts

Le Secrétaire Général veille attentivement à l'application du dispositif de prévention des conflits d'intérêts, même potentiels, aux termes duquel chaque Administrateur a l'obligation formelle de déclarer les conflits d'intérêts potentiels qui pourraient le concerner et, en tout état de cause, de s'abstenir de participer aux débats et délibérations correspondants.

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.

Dominique Ozanne, nommé Directeur Général Délégué le 14 février 2018, a démissionné en 2021 de l'ensemble de ses fonctions au sein du groupe Covivio, et notamment de celles de Directeur Général Délégué de Covivio avec effet au 30 juin 2021.

Membres de la Direction Générale	Titre	Nationalité	Date de première nomination	Durée du mandat	Date de renouvellement	Date d'échéance du mandat
Christophe Kullmann	Directeur Général	Française	31/01/2011	4 ans	01/01/2015 01/01/2019	31/12/2022
Olivier Estève	Directeur Général Délégué	Française	31/01/2011	4 ans	01/01/2015 01/01/2019	31/12/2022

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 (informations au 31 décembre 2021)

Les informations sont présentées individuellement pour chaque dirigeant mandataire social exécutif en fonction au 31 décembre 2021 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 2021
- mandats échus exercés au cours des cinq dernières années (hors filiales du groupe Covivio).



Biographie :

Christophe Kullmann a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier. Il a notamment assuré la Direction Financière d'Immobilier Batibail, foncière cotée, de 1992 jusqu'à sa fusion en 1999 avec Gecina, dont il prend alors la Direction Financière.

À la tête de Covivio depuis sa création en 2001, Christophe Kullmann assure les fonctions de Directeur Général et est membre du Conseil d'Administration.

Membre-fondateur de la Fondation Palladio avec Covivio, il est aussi Président de son Comité d'attribution des bourses et Président d'Honneur de la Fédération des Entreprises Immobilières (anciennement FSIF).

Christophe Kullmann

Âge : 56 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber, 75116 Paris

Fonction principale exercée : Directeur Général de Covivio

Mandats exercés au sein de Covivio :

Directeur Général

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 1^{er} janvier 2015 – 1^{er} janvier 2019

Échéance du mandat : 31 décembre 2022

Administrateur

Date de nomination : 25 avril 2012

Date de renouvellement : 27 avril 2016 – 22 avril 2020

Échéance du mandat : AG statuant en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021 : 146 212 (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)

Président du Conseil d'Administration et Administrateur : Foncière Développement Logements – FDL SA

Représentant légal de Covivio, Président : Technical SAS, 6 Rue Fructidor SAS

Représentant légal de Covivio, Gérant : SCI Esplanade Belvédère II (jusqu'au 25.01.2022), SCI Le Ponant 1986, SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Lenovilla, SCI Meudon Saulnier, SCI 11 Place de l'Europe, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SCCV Bobigny le 9e Art, Chartres Avenue de Sully SCCV

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : Fontenay-Sous-Bois Rabelais SCCV, SNC Cœur d'Orly Promotion

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président d'honneur : FEI (Syndicat professionnel)

Administrateur : IEIF (Association)

Représentant de Covivio, membre du Comité Exécutif : Fondation Palladio

Président du Comité d'attribution des bourses : Fondation Palladio

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : EPRA (fin en 2018)

Membre du bureau exécutif : EPRA (fin en 2017)

Président du Conseil d'Administration : FSIF devenue FEI (fin en 2019)



Biographie :

Olivier Estève est diplômé de l'École Spéciale des Travaux Publics (ESTP). Après une carrière de 12 ans dans le groupe Bouygues (1990-2001), où il a notamment été Directeur Développement de la filiale SCREG Bâtiment, il rejoint Covivio en septembre 2002.

Après avoir été Directeur Immobilier, il supervise aujourd'hui notamment l'ensemble des activités de développement de Covivio, les partenariats externes et l'activité coworking.

Olivier Estève est Directeur Général Délégué de Covivio depuis 2011.

Olivier Estève

Âge : 57 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber, 75116 Paris

Fonction principale exercée : Directeur Général Délégué de Covivio

Mandats exercés au sein de Covivio :

Directeur Général Délégué

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 1^{er} janvier 2015 – 1^{er} janvier 2019

Échéance du mandat : 31 décembre 2022

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021 : 86 770

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Président : Covivio 2 SAS, Société du Parc Trinité d'Estienne d'Orves (depuis le 05.11.2021), Hotels N2 SASU (depuis le 06.12.2021)

Président-Directeur Général et Administrateur : République SA (jusqu'au 25.01.2022)

Président du Conseil d'Administration : Central Società Di Investimento Per Azioni A Capitale Fisso (société de droit italien)

Représentant permanent de Covivio, Administrateur : Foncière Développement Logements – FDL SA

Membre du Conseil de Surveillance et du Comité d'Audit : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Vice-Président du Conseil de Surveillance : Covivio Immobilien SE (société européenne de droit allemand)

Gérant : SNC Jean Jacques Bosc, SCI Terres Neuves, SCI Rue de la Louisiane, Covivio Développement SNC, Covivio Ravinelle SARL, Euromarseille Invest EURL, Covivio 4 EURL, Covivio 7 EURL, Fédération EURL, BGA Transaction SARL, Foncière Margaux SARL, SARL du 106-110 rue des Troènes, Telimob Paris SARL, Imefa 127 SCI, SCI Atlantis, SCI Pompidou Metz, SNC Palmer Plage, SCI Dual Center, Lenopromo SNC, SCI Charenton, Latepromo SNC, Promomurs SNC, Covivio Participations EURL, SCI Avenue de la Marne, Omega B SARL, SCI Rueil B2, Wellio SNC, SNC Le Clos de Chanteloup, SNC Bordeaux Lac, SNC Sucy Parc, SNC Gambetta Le Raincy, Orly Promo SNC, Silexpromo SNC, SCI du 21 rue Jean Goujon, SNC La Marina Fréjus, SNC Villouvette Saint Germain, SNC Gauguin St Ouen l'Aumône, SNC Le Printemps Sartrouville, SNC Normandie Niemen Bobigny, SCI Cité Numérique, SCI Danton Malakoff, SNC Meudon Bellevue, SNC Tours Coty, SNC Valence Victor Hugo, SNC Nantes Talensac, SNC Marignane St Pierre, Fructipromo SNC, SNC André Lavignolle, Covivio Alexanderplatz S.à.r.l (société de droit luxembourgeois), SNC Saint Germain Hennemont, SNC Antony Avenue de Gaulle, SNC Aix en Provence Cézanne

Co-Gérant : SCI Euromarseille 1, SCI Euromarseille 2

Représentant légal de Fédération, Gérant : Federimmo SCI

Représentant légal de République, Gérant : Gespar SC (jusqu'au 25.01.2022), Parking de la Comédie SNC (jusqu'au 25.01.2022), Parking de la Gare Charles de Gaulle SNC (jusqu'au 25.01.2022)

Représentant légal de Telimob Paris SARL, Gérant : Telimob Nord SNC, Telimob Ouest SNC, Telimob Paca SNC, Telimob Paris SNC, Telimob Rhône-Alpes SNC, Telimob Sud-Ouest SNC

Représentant légal de Foncière Margaux, Gérant : SCI du 1 rue de Châteaudun, SCI du 3 Place A. Chaussy, SCI du 10 bis et 11 à 13 Allée des Tanneurs, SCI du 20 Avenue Victor Hugo, SCI du 32 Avenue P. Grenier, SCI du 40 rue Jean-Jacques Rousseau, SCI du 125 Avenue du Brancolar, SCI du 1630 Avenue de la Croix Rouge

Représentant légal de SCI Euromarseille 1, Gérant : SCI Euromarseille BI

Représentant légal de SCI Euromarseille 2, Gérant : SCI Euromarseille PK, SCI Euromarseille H

Représentant légal de Covivio, Gérant : SCI Esplanade Belvédère II (jusqu'au 25.01.2022), SCI Le Ponant 1986, SCI Latécoère, SCI Latécoère 2, SCI Lenovilla, SCI Meudon Saulnier, SCI 11 Place de l'Europe, SCI du 15 rue des Cuirassiers, SCI du 9 rue des Cuirassiers, SCI N2 Batignolles, SCCV Bobigny le 9e Art, Chartres Avenue de Sully SCCV

Représentant légal de Covivio, Co-Gérant : Fontenay-Sous-Bois Rabelais SCCV, SNC Cœur d'Orly Promotion

Représentant légal de Covivio 2, Gérant : SCI Cœur d'Orly Bureaux

Représentant légal de Covivio, Président : Technical SAS, 6 Rue Fructidor SAS

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

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 Stratégique et des Investissements :

- tout investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est compris entre 30 000 000 € et 100 000 000 € (part du groupe)
- toute cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est compris entre 30 000 000 € et 100 000 000 € (part du groupe) à l'exception des opérations intra-groupe.

L'autorisation préalable du Conseil d'Administration est requise après avis du Comité Stratégique et des Investissements concernant l'adoption des décisions suivantes :

- tout investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est égal ou supérieur à 100 000 000 € (part du groupe)
- toute cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est égal ou supérieur à 100 000 000 € (part du groupe) à l'exception des opérations intra-groupe.

En outre, l'autorisation préalable du Conseil d'Administration est requise concernant l'adoption des décisions suivantes :

- l'approbation du budget annuel et du business plan stratégique et leurs avenants significatifs ultérieurs
- l'endettement (y compris l'émission d'obligations) ou la prise en charge de passifs dès lors, dans chaque cas, que le montant total (en part du groupe) excède 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe), étant précisé que le Directeur Général est autorisé à conclure les opérations de financements inférieures à ce montant ainsi qu'à signer les sûretés associées
- la signature de contrats relatifs à toute fusion, scission ou apport d'actifs, à l'exception des opérations intra-groupe ou si les opérations ont été approuvées par ledit Comité et/ou Conseil
- l'acceptation, par un dirigeant mandataire social exécutif de la société, d'un nouveau mandat d'Administrateur dans une société cotée sur un marché réglementé, français ou étranger, extérieure au groupe.

Les décisions visées au présent paragraphe sont prises par le Conseil statuant à la majorité simple.

Conformément aux dispositions légales, ces limitations ne sont pas opposables aux tiers.

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 2021

Membres de la Direction Générale	Achat d'instruments financiers	Prix (en €)	Vente d'instruments financiers	Prix (en €)	Nombre d'actions détenues au 31/12/2021 (à la connaissance de la société)
Christophe Kullmann	14 823 actions ⁽¹⁾	–	6 000 actions ⁽²⁾	–	146 212 ⁽³⁾
Olivier Estève	7 687 actions ⁽¹⁾	–	–	–	86 770
TOTAL					232 982

(1) Attribution gratuite d'actions devenues disponibles au cours de l'année 2021.

(2) Abandon de l'usufruit de 6 000 actions, lesquelles avaient préalablement fait l'objet d'une donation de la nue-propriété en date du 13 juin 2012.

(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 0,25% du capital social au 31 décembre 2021.

Postérieurement à la clôture de l'exercice :

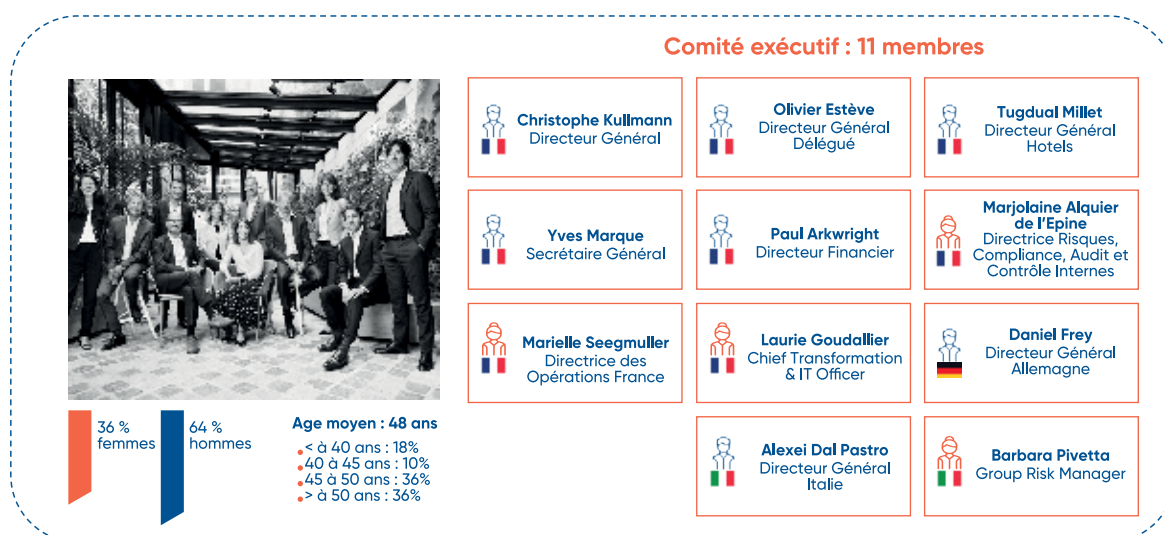
- Christophe Kullmann détient en pleine propriété 158 535 actions à la suite de l'attribution définitive de 8 838 actions de performance et de 3 485 actions gratuites livrées le 21 février 2022
- Olivier Estève détient 92 320 actions à la suite de l'attribution définitive de 5 265 actions de performance et de 285 actions gratuites livrées le 21 février 2022.

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, en coordination avec la Direction du Développement Durable.



Le Comité Exécutif s'appuie sur des Comités de Direction institués respectivement en France, en Allemagne et en Italie, en charge (i) de l'activité de suivi 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.

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.

Pour continuer à favoriser la progression des femmes au sein du groupe, Covivio a lancé dès 2017 le programme *ex aequo*. Celui-ci est constitué de deux principaux volets :

- des actions de sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs au sujet de l'égalité homme-femme au travers de sondages, et de réunions d'information
- un programme de *mentoring*, ayant pour vocation d'accompagner et de guider les femmes qui le souhaitent dans la conduite de leur carrière professionnelle, en bénéficiant de l'accompagnement d'un mentor, membre de l'équipe de direction européenne.

La répartition de l'effectif féminin en France est stable : 57% à fin 2021 contre 56% à fin 2020. Dans les fonctions managériales, l'égalité de répartition est dépassée en faveur des femmes : 53,4% des managers sont des femmes au 31 décembre 2021, contre 50,7% à fin 2020.

En 2021, la part des femmes au sein du Comité Exécutif de Covivio est restée stable à 36% (27% en 2019). Celle au sein du Comité de Direction France a augmenté à 50%, contre 40% en 2020. En Italie, elle est montée à 44% et en Allemagne, elle atteint 17% à fin 2021. La part des femmes dans les 10% de postes à plus forte responsabilité est de 45% contre 44,7% en 2020.

En novembre 2021, pour la 3^{ème} année consécutive, le Comité des Rémunérations et des Nominations a proposé au Conseil d'Administration, qui l'a accepté, qu'une partie des objectifs de performance liés à l'attribution gratuite des actions de performance aux dirigeants mandataires sociaux soit liée à la

féminisation du management. Le Conseil a ainsi fixé un objectif chiffré de progression sur un indice composé pour l'occasion à partir de :

- la part des femmes dans le Comité Exécutif
- la part des femmes dans les Comités de Direction pays
- la part des femmes dans les managers
- l'index égalité publié annuellement.

Par ailleurs, sur proposition de la Direction Générale, et après examen par le Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration de Covivio a fixé, lors de sa séance du 16 décembre 2020, l'objectif d'augmenter progressivement le taux de féminisation du Comité Exécutif. L'objectif fixé par le Conseil consiste à le porter à 40% ou plus à horizon 2023. De même, le Conseil a déterminé l'objectif de porter la moyenne de féminisation des 3 Comités de Direction nationaux (France, Allemagne et Italie), à date de 26%, à 40% à horizon 2023. Pour ce faire, la Direction Générale de Covivio entend promouvoir un environnement propice à la parité femmes-hommes à tous les niveaux du groupe, notamment via les modalités suivantes :

- renforcer la parité dans les recrutements
- veiller à l'égalité des chances dans les parcours de carrière, via notamment des programmes de mentoring réservés aux femmes
- garantir l'égalité salariale entre les femmes et les hommes à métier équivalent, pour un même niveau de compétences, de responsabilités et de résultats
- garantir l'égalité en matière d'évolution professionnelle et salariale en cas d'interruption de carrière dans le cadre d'un congé parental, de maternité ou d'adoption.

Enfin, afin de promouvoir la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein de la Direction Générale et en application des dispositions de l'article L. 225-53 du Code de commerce, le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration 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.

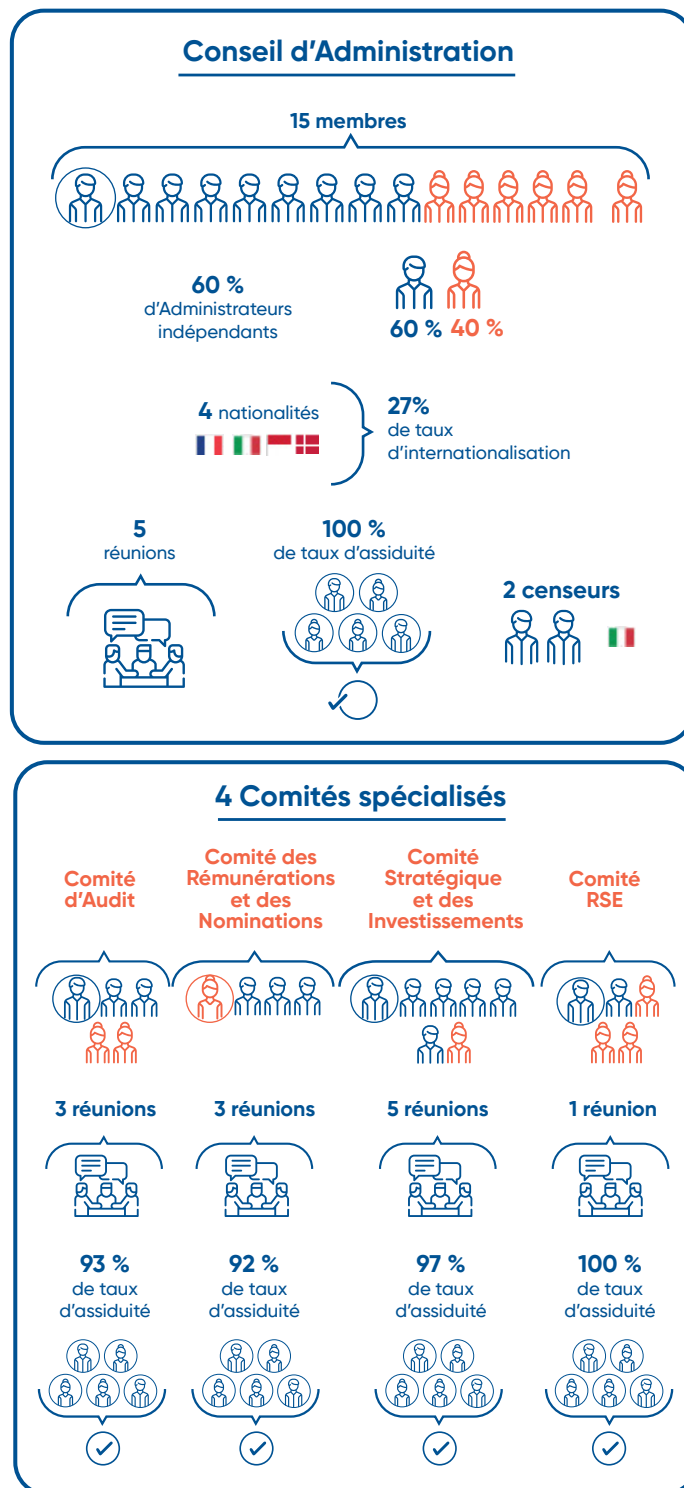
5.3.1.6 Plans de succession

Le Comité des Rémunérations et des Nominations a dans ses attributions la supervision de l'établissement de plans de succession des dirigeants mandataires sociaux. Il procède régulièrement à l'examen de l'équipe dirigeante et s'assure depuis quelques années, au moyen de plans spécifiques d'attribution gratuite d'actions de performance, de la rétention des potentiels identifiés pour accéder à des postes de direction.

5.3.2 Conseil d'Administration

5.3.2.1 Composition du Conseil d'Administration en 2021

Synthèse de la composition du Conseil d'Administration en 2021

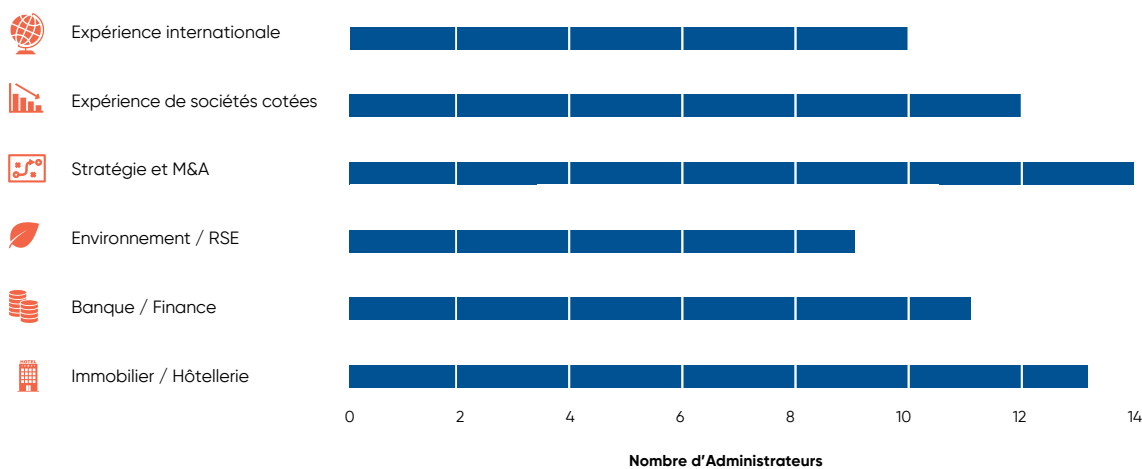


Un Conseil d'Administration axé sur l'indépendance et la variété de l'expertise

	2011	2015	2019	2020	2021 ⁽¹⁾
 NOMBRE TOTAL DE MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	10	14	15	15	15
 INDÉPENDANCE ⁽²⁾	40%	57%	60%	60%	60%
 PROPORTION DE FEMMES	10%	36%	40%	40%	40%
 AGE MOYEN	57	56	60	58	59
 NATIONALITÉS REPRÉSENTÉES	3	4	4	4	4
 TAUX MOYEN DE PARTICIPATION	91%	82%	92%	90%	100%

(1) A l'issue de l'Assemblée Générale Mixte du 20 avril 2021

(2) Au sens du Code Afep-Medef sur la gouvernance d'entreprise auquel Covivio se réfère



Le tableau ci-après présente de manière synthétique la composition du Conseil d'Administration et des Comités au 31 décembre 2021.

Informations personnelles

	Titre	Âge	Sexe	Nationalité	Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021		Fonction principale exercée
Jean Laurent	Président du Conseil Administrateur	77			1 883		Président du Conseil d'Administration de Covivio
Leonardo Del Vecchio	Vice-Président du Conseil Administrateur	86			1 ⁽²⁾		Président de EssilorLuxottica SA
ACM Vie					Personne morale	Personne physique	
représentée par Stéphanie de Kerdrel	Administrateur	46			8 114 538	0	Adjointe du Directeur des Investissements des ACM
Romolo Bardin	Administrateur	43			15 108		Directeur Délégué de Delfin Sàrl
Jean-Luc Biamonti	Administrateur	68			506		Président Délégué de SBM (Société des Bains de Mer Monaco)
Covéa Coopérations					Personne morale	Personne physique	
représentée par Olivier Le Borgne	Administrateur	55			581 ⁽⁴⁾	0	Directeur Général Investissements de Covéa
Christian Delaire	Administrateur	54			241		Senior Advisor chez Foncière Atland
Sigrid Duhamel	Administratrice	56		 	252		Présidente du Directoire de BNP Paribas REIM France
Christophe Kullmann	Directeur Général Administrateur	56			146 212 ⁽⁵⁾		Directeur Général de Covivio
Alix d'Ocagne	Administratrice	52			0 ⁽⁶⁾		Chef d'entreprise
Sylvie Ouziel	Administratrice	51			2 449		Directrice Générale des Plateformes partagées de Publicis Groupe
Olivier Piani	Administrateur	67			701		Président d'OP Conseils
Predica					Personne morale	Personne physique	
représentée par Jérôme Grivet	Administrateur	59			7 352 435 ⁽⁷⁾	0	Directeur Général Adjoint en charge du Pôle Pilotage de Crédit Agricole SA
Patricia Savin	Administratrice	55			205		Avocate associée chez DS Avocats
Catherine Soubie	Administratrice	56			686		Directrice Générale d'Arfilia
Sergio Erede	Censeur	81			N/A		N/A
Ariberto Fassati	Censeur	75			N/A		N/A

(1) La donnée est exprimée en nombre d'années et de mois à partir de la date de 1^{re} nomination des personnes physiques.

(2) Étant précisé que le groupe Delfin détient 25 765 290 actions.

(3) Cette durée tient compte de l'ancienneté au sein de la société.

(4) Étant précisé que le Groupe Covéa détient 6 797 240 actions.

(5) Auxquelles se rajoutent 12 000 actions en usufruit, suite à la donation de la nue-propriété.

(6) Étant précisé qu'Alix d'Ocagne a acquis 200 actions postérieurement à la clôture de l'exercice 2021.

(7) Étant précisé que le Groupe Crédit Agricole Assurances détient 7 750 975 actions.

Expérience		Position au sein du Conseil					Participation à des Comités de Conseil					Rémunération
Nombre de mandats d'Administrateur dans des sociétés cotées extérieures au groupe Covivio	Indépendance	Date initiale de nomination au Conseil d'Administration	Date de renouvellement	Année d'échéance du mandat	Ancienneté au Conseil	Assiduité au Conseil d'Administration	Nombre de réunions du Conseil d'Administration	Nombre de réunions du Comité d'Audit	Nombre de réunions du Comité des Rémunérations et des Nominations	Nombre de réunions du Comité Stratégique et des Investissements	Nombre de réunions du Comité RSE	Montant brut de la rémunération allouée au titre du mandat d'Administrateur (en €)
							5	3	3	5	1	
0	✓	31/01/2011	17/04/2015 17/04/2019	2023	11,1 ⁽³⁾	100%	/	/	/	100%	100%	/
1	X	31/01/2011	17/04/2015 17/04/2019	2023	13,7 ⁽³⁾	100%	/	/	/	60%	/	40 000
0	X	31/01/2011	17/04/2015 19/04/2018	2022	1,1	100%	/	/	/	100%	100%	42 250
2	X	17/04/2015	19/04/2018	2022	13,7 ⁽³⁾	100%	100%	/	/	100%	/	51 000
2	✓	31/01/2011	17/04/2015 26/04/2017 20/04/2021	2023	10,11	100%	100%	100%	/	/	/	64 000
0	X	17/02/2016	17/04/2019	2023	1,1	100%	/	/	/	80%	/	39 000
2	✓	17/04/2019	/	2023	2,8	100%	100%	/	/	/	100%	42 500
1	✓	28/04/2014	19/04/2018	2022	7,8	100%	67%	/	/	/	/	35 000
0	X	25/04/2012	27/04/2016 22/04/2020	2024	9,8	100%	/	/	/	/	/	/
0	✓	13/02/2020	/	2022	1,10	100%	/	/	/	/	100%	29 250
0	✓	24/04/2013	26/04/2017 20/04/2021	2025	8,8	100%	100%	/	/	/	/	38 000
0	✓	17/04/2019	/	2023	2,8	100%	/	/	100%	/	/	40 250
1	X	31/01/2011	17/04/2015 26/04/2017 20/04/2021	2025	10,11	100%	/	/	67%	80%	/	46 000
0	✓	27/04/2016	22/04/2020	2024	5,8	100%	100%	/	/	/	100%	37 000
2	✓	27/04/2016	22/04/2020	2024	5,8	100%	/	/	100%	/	/	42 000
N/A	N/A	17/04/2015	17/04/2019	2023	13,7 ⁽³⁾	100%	/	/	67%	80%	/	46 000
N/A	N/A	17/04/2019	/	2023	2,8	100%	/	/	/	100%	/	39 000
						Taux moyen d'assiduité : 100%	Taux moyen d'assiduité : 93%	Taux moyen d'assiduité : 92%	Taux moyen d'assiduité : 87%	Taux moyen d'assiduité : 100%	Montant total : 631 250 €	



5.3.2.1.1 Évolution de la composition du Conseil d'Administration et des Comités au cours de l'année 2021

Instance de gouvernance	Date	Départ	Nomination/Cooptation	Renouvellement
Conseil d'Administration	20 avril 2021			Jean-Luc Biamonti Sylvie Ouziel Predica ⁽¹⁾
Comité d'Audit	20 avril 2021			Jean-Luc Biamonti (Président) Sylvie Ouziel
	21 juillet 2021	Patricia Savin		
Comité des Rémunérations et des Nominations	20 avril 2021			Jean-Luc Biamonti Jérôme Grivet
Comité Stratégique et des Investissements	20 avril 2021			Jérôme Grivet
	21 juillet 2021		Olivier Piani	
Comité RSE	21 juillet 2021		Christian Delaire (Président)	
			Stéphanie de Kerdrel ⁽²⁾	
			Jean Laurent	
			Alix d'Ocagne Patricia Savin	

(1) Jérôme Grivet est le représentant permanent de Predica.

(2) Stéphanie de Kerdrel est la représentante permanente d'ACM Vie.

Impacts de l'évolution en 2021 de la composition des instances de gouvernance en termes de diversification

La composition du Conseil d'Administration a été maintenue à 15 membres au cours de l'exercice 2021. L'évolution majeure dans la composition des instances de gouvernance porte sur la création en juillet 2021 du Comité RSE, qui répond à la volonté des Administrateurs, exprimée à l'occasion de la dernière évaluation interne des travaux du Conseil, de consacrer davantage de temps aux sujets liés à la RSE.

	Nombre de membres		Taux d'indépendance		Taux de féminisation		Taux d'internationalisation		Âge moyen	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Conseil d'Administration	15	15	60%	60%	40%	40%	27%	27%	58 ans	59 ans
Comité d'Audit	6	5	83%	80%	50%	40%	50%	60%	54 ans	54 ans
Comité des Rémunérations et des Nominations	4	4	75%	75%	25%	25%	25%	25%	62 ans	63 ans
Comité Stratégique et des Investissements	6	7	17%	29%	17%	14%	33%	29%	60 ans	62 ans
Comité RSE	/	5	/	80%	/	60%	/	0%	/	57 ans

5.3.2.1.2 Évolution de la composition du Conseil d'Administration proposée pour l'exercice 2022

L'échéance en avril 2022 des mandats d'Administrateurs de Romolo Bardin et de la société ACM Vie, ainsi que des mandats d'Administratrices indépendantes d'Alix d'Ocagne et de Sigrid Duhamel ont amené le Comité des Rémunérations et des Nominations à se pencher sur l'évolution de la composition du Conseil d'Administration.

Conformément aux recommandations de l'article 6.2 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 25 novembre 2021 et sur avis du Comité des Rémunérations et des Nominations, a décidé :

- de proposer le renouvellement du mandat d'Alix d'Ocagne en tant d'Administratrice indépendante ainsi que le renouvellement des mandats d'Administrateurs de Romolo Bardin et de la société ACM Vie, avec Stéphanie de Kerdrel comme représentante permanente
- de proposer la nomination d'une nouvelle Administratrice indépendante en remplacement de Sigrid Duhamel, qui, à la demande de BNP Paribas Real Estate, n'a pas sollicité le renouvellement de son mandat pour des raisons de conflit d'intérêt potentiel.

Impacts de l'évolution de la composition du Conseil d'Administration sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022 des renouvellements de mandats et nomination d'Administrateurs susvisés.



Fiche d'identité de Daniela Schwarzer dont la nomination est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022



Daniela Schwarzer

Âge : 48 ans

Nationalité allemande

Adresse professionnelle : Jägerstrasse 54, 10117 Berlin, Allemagne

Fonction principale exercée : Directrice exécutive de la Fondation Open Society pour l'Europe et l'Eurasie

Mandats exercés au sein de Covivio : Néant

Nombre d'actions détenues : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

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, Fondation United Europe (Hambourg), Deutsche Gesellschaft für Auswärtige Politik, Fondation Jean Monnet

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Conseil consultatif : Fondation Open Society, Académie fédérale de sécurité

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 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.

Synthèse des compétences et expertises de Daniela Schwarzer dont la nomination est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022

	Immobilier/ Hôtellerie	Banque/Finance	Environnement/ RSE	Stratégie et M&A	Expérience de sociétés cotées	Expérience internationale
Daniela Schwarzer		✓	✓	✓	✓	✓

5.3.2.1.3 Profils, expériences et expertises des mandataires sociaux non exécutifs (informations au 31 décembre 2021)

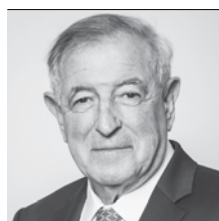
Le renouvellement des mandats d'Administrateurs qui arrivaient à échéance en 2021 ont permis au Conseil de maintenir, avec ses 15 membres, l'équilibre souhaité dans les compétences et expertises jugées nécessaires pour l'administration pertinente de la société. Les Administrateurs sont complémentaires du fait de leurs différentes expériences professionnelles. Leurs compétences et expertises individuelles recouvrent les domaines suivants, en lien avec la stratégie de Covivio :

	Immobilier/ Hôtellerie	Banque/Finance	Environnement/ RSE	Stratégie et M&A	Expérience de sociétés cotées	Expérience internationale
Jean Laurent		✓	✓	✓	✓	✓
Leonardo Del Vecchio	✓	✓		✓	✓	✓
Romolo Bardin	✓	✓		✓	✓	✓
Jean-Luc Biamonti	✓	✓		✓	✓	✓
Christian Delaire	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Sigrid Duhamel	✓		✓	✓	✓	✓
Jérôme Grivet	✓	✓		✓	✓	✓
Olivier Le Borgne	✓	✓		✓	✓	
Christophe Kullmann	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Stéphanie de Kerdrel	✓	✓	✓			
Alix d'Ocagne	✓	✓	✓	✓		
Sylvie Ouziel			✓	✓	✓	✓
Olivier Piani	✓		✓	✓	✓	✓
Patricia Savin	✓		✓	✓		
Catherine Soubie	✓	✓		✓	✓	

Les informations sont présentées individuellement pour chaque Administrateur en fonction au 31 décembre 2021⁽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 2021
- mandats échus exercés au cours des cinq dernières années (hors filiales du groupe Covivio).

(1) Etant précisé que celles relatives à Christophe Kullmann, Directeur Général et Administrateur de Covivio, sont exposées au paragraphe 5.3.1.1 ci-dessus.



Biographie :

Jean Laurent est diplômé de l'École Nationale Supérieure de l'Aéronautique (1967) et titulaire du Master of Sciences de Wichita State University.

Il a fait toute sa carrière dans le groupe Crédit Agricole, d'abord dans les caisses du Crédit Agricole de Toulouse, puis du Loiret et de l'Île-de-France où il a exercé ou supervisé différents métiers de la banque de détail. Il a ensuite rejoint la Caisse Nationale du Crédit Agricole, d'abord comme Directeur Général Adjoint (1993-1999), puis comme Directeur Général (1999-2005). À ce titre, il a assumé la mise sur le marché de Crédit Agricole SA (2001), puis l'acquisition et l'intégration du Crédit Lyonnais dans le groupe Crédit Agricole. Administrateur de sociétés, il a été nommé Président du Conseil d'Administration de Covivio en 2011.

Jean Laurent

Âge : 77 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 30, avenue Kléber, 75116 Paris

Fonction principale exercée : Président du Conseil d'Administration de Covivio

Mandats exercés au sein de Covivio :

Président du Conseil d'Administration

Administrateur indépendant

Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 17 avril 2019

Échéance du mandat : AG statuant en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021 : 1 883

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Président du Conseil d'Administration et Administrateur : Fondation Covivio

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Néant

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Vice-Président du Conseil de Surveillance, Président du Comité d'Audit et membre du Comité Financier : Eurazeo SA (société cotée – fin en 2017)

Administrateur, Administrateur Référent et Président du Comité de Nomination et de Rémunération : Danone SA (société cotée – fin en 2018)



Biographie :

Leonardo Del Vecchio est le fondateur du groupe Luxottica, leader mondial du design, de la fabrication et de la distribution dans le domaine de l'optique, qui est coté au New York Stock Exchange depuis 1990. Il en a été le Président du Conseil d'Administration depuis sa création en 1961 et est nommé Président Directeur Général le 29 janvier 2016. En 2017, il crée la Fondation Del Vecchio pour soutenir des initiatives caritatives à but non lucratif.

Au terme du rapprochement stratégique entre les sociétés Essilor et Luxottica, il est nommé Président Directeur Général d'EssilorLuxottica SA dont il assure la Direction Générale jusqu'en décembre 2020.

Leonardo Del Vecchio fut également nommé en 1986 Cavaliere del l'Ordine al « Merito del Lavoro » (Chevalier de l'Ordre du Mérite du Travail), décoration attribuée par le Président de la République italienne

Leonardo Del Vecchio

Âge : 86 ans

Nationalité italienne

Adresse professionnelle : 24, avenue Princesse Grace, Le Roccabella, 98000 Monaco

Fonction principale exercée : Président de EssilorLuxottica SA

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Vice-Président du Conseil d'Administration

Président du Comité Stratégique

et des Investissements

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 17 avril 2019

Échéance du mandat : AG statuant en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021 : 1 (étant précisé que le groupe Delfin détient 25 765 290 actions)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Président : EssilorLuxottica SA (société cotée)

Administrateur et Président : Delfin SARL (société étrangère), Fondazione Leonardo Del Vecchio (fondation)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Président Directeur Général : Luxottica Group SpA (société étrangère – fin en 2021)

Administrateur et Président : Aterno SARL (société étrangère – fin en 2021)

Président Directeur Général : EssilorLuxottica SA (société cotée – fin en décembre 2020)

Directeur Général : EssilorLuxottica SA (société cotée – fin en 2020)

Administrateur : Gianni Versace Spa (société étrangère), GIVI Holding SpA (société étrangère)

ACM VIE SA

RCS Strasbourg 332 377 597

4, rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen, 67000 Strasbourg

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 19 avril 2018

Échéance du mandat : AG statuant en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021 : 8 114 538

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 :

Membre du Conseil de Surveillance : SCPI Ouest Pierre Investissement (fin en 2017)

Administrateur : Partners Assurances SA (société étrangère – fin en 2017)



Stéphanie de Kerdrel

Âge : 46 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 94/96, boulevard Haussmann, 75008 Paris

Fonction principale exercée : Adjointe du Directeur des Investissements des ACM

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentante permanente de la société ACM Vie, Administrateur

Membre du Comité Stratégique et des Investissement

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 1^{er} décembre 2020

Échéance du mandat : AG statuant en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Représentante permanente d'ACM Vie SA au Conseil : SAS Immobilière ACM

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant

Biographie :

Stéphanie de Kerdrel est diplômée d'un Magistère Banque Finance-Assurance et d'un DEA en économie et finance internationale de l'Université Paris-Dauphine.

Elle a commencé sa carrière en gestion obligataire, aux Assurances du Crédit Mutuel. Elle choisit en 2007 de se tourner vers l'enseignement et la formation, pendant une dizaine d'années. Sa principale réalisation est le pilotage de la création d'une nouvelle école supérieure dans les métiers du Digital (l'EEM), fondée en 2011 par Xavier Niel, Marc Simoncini et Jacques Antoine Granjon, dont elle assure ensuite la Direction Générale.

Après avoir atteint les objectifs de ce projet, elle décide de revenir dans le domaine de la finance, et rejoint les Assurances du Crédit Mutuel en 2018 en tant qu'adjointe du Directeur des Investissements sur la gestion des actifs obligataires et immobiliers.



Biographie :

Romolo Bardin est diplômé en Gestion des entreprises de l'université Ca'Foscari de Venise.

Il est Directeur Délégué de Delfin Sàrl. Il avait auparavant travaillé pour Sunglass Hut Europe à Londres, et Luxottica Group en Italie.

Romolo Bardin

Âge : 43 ans

Nationalité italienne

Adresse professionnelle : 7, rue de la Chapelle, L-1325 Luxembourg

Fonction principale exercée : Directeur Délégué de Delfin Sàrl

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 17 avril 2015 (étant précisé que Romolo Bardin était le représentant permanent de la société Aterno, Administrateur depuis le 31 janvier 2011)

Date de renouvellement : 19 avril 2018

Échéance du mandat : AG statuant en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021 : 15 108

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directeur Délégué : Delfin SARL (société étrangère)

Membre du Conseil d'Administration, membre du Comité Stratégique et des Investissements, membre du Comité des Nominations et membre du Comité des Conventions Réglementées : Assicurazioni Generali S.p.A (société cotée étrangère – jusqu'au 17.01.2022)

Membre du Conseil d'Administration, membre du Comité des Risques et du Contrôle et membre du Comité des Nominations et des Rémunérations : EssilorLuxottica SA (société cotée)

Membre du Conseil d'Administration et Président-Directeur Général des sociétés étrangères : Aterno SARL, DFR Investment SARL, Immochapelle SA, Vast Gain Group Ltd SARL

Membre du Conseil d'Administration des sociétés étrangères : Fondazione Leonardo Del Vecchio (fondation), Luxair SA

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Conseil d'Administration : Acciaitalia S.p.A (société étrangère – fin en 2017)

Membre du Conseil d'Administration et Président-Directeur Général de sociétés étrangères : DFR Holding SARL (fin en 2017), Redfern SARL (fin en 2017), Delfin Finance SA (fin en 2019)

Membre du Comité des Risques et du Contrôle : Assicurazioni Generali S.p.A (société cotée étrangère – fin en 2019)

Président-Directeur Général : Delfin H S.r.l (fin en 2018)



Biographie :

Titulaire d'un MBA de l'Université de Columbia et diplômé de l'ESSEC, Jean-Luc Biamonti a été banquier d'affaires au sein de la banque Goldman Sachs où il a exercé diverses responsabilités pendant 16 ans. En tant que Partner de la firme, il a été responsable de l'activité de la banque en France ainsi que de la couverture du secteur des entreprises de distribution et de produits de grande consommation en Europe. Après avoir quitté la banque en 2008, il a fondé Calcium Capital et développe, au travers de ce groupe, une activité d'investissement auprès de PME.

Depuis janvier 2013, il occupe les fonctions de Président Délégué de la société des Bains de Mer Monaco dont il est Administrateur depuis 1985 et Président du Conseil d'Administration depuis 1995.

Jean-Luc Biamonti

Âge : 68 ans

Nationalité monégasque

Adresse professionnelle : 8, rue du Gabian, MC 98000 Monaco, Principauté de Monaco

Fonction principale exercée : Président Délégué de SBM (Société des Bains de Mer Monaco)

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant

Président du Comité d'Audit

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017 – 20 avril 2021

Échéance du mandat : AG statuant en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021 : 506

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur, Président du Conseil d'Administration et Président Délégué : Société des Bains de Mer Monaco SA (S.B.M. – société cotée étrangère)

Administrateur : MC Financial Company

Président : S. B. M. USA Inc.

Représentant permanent de S. B. M., Administrateur et Président Délégué : S. H. L

Président du Comité d'Administration : Betclic Everest Group

Gérant : MC S.B.M. International S.à.r.l

Administrateur et Président du Comité d'Audit et des Risques : EssilorLuxottica SA (société cotée)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Président du Comité des Rémunérations et des Nominations : Covivio (société cotée – jusqu'au 17.04.2019)

COVEA COOPERATIONS

RCS Le Mans 439 881 137

14, boulevard Marie et Alexandre Oyon, 72030 Le Mans

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 17 février 2016

Date de renouvellement : 17 avril 2019

Échéance du mandat : AG statuant en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021 : 581 (étant précisé que le Groupe Covéa détient 6 797 240 actions)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Assurland.com SA, AZ Plus SA, Carma SA, Covéa Lux, Covéa Protection Juridique SA, Gespré Europe SA, GMF Assurances SA, MAAF Assurances SA, MAAF Vie SA, MMA IARD SA, MMA Vie SA

Membre du Comité Risques Audit et Conformité et du Comité des Rémunérations : Carma SA

Membre du Comité de Surveillance : Covéa Finance

Président du Comité Stratégie : CAT.SA SAS

Président : CAT.SA SAS, Cesvi France SAS, Coparex SAS

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administrateur : Caja de Seguros Reunidos – Compania de Seguros y Reaseguros SA (CASER – société étrangère – fin en 2020), Eurosic SA (société cotée – fin en 2017), Lybernet Assurances SA (fin en 2018)

Membre du Comité des Investissements : Eurosic SA (société cotée – fin en 2017)

Membre du Comité du Développement Durable : Eurosic SA (société cotée – fin en 2017)

Membre : Covéa Immobilier Support GIE (fin en 2019)



Biographie :

Olivier Le Borgne, diplômé de l'Institut Supérieur de Gestion de Paris, a débuté sa carrière en tant que Contrôleur de gestion. En 1992, il intègre la direction administrative et technique de GMF Vie. En 1998, il rejoint la direction des finances Azur-GMF jusqu'en 2006 où il occupe différentes fonctions. Tout d'abord comme contrôleur de gestion en charge du suivi des sociétés puis responsable des prévisions de résultats et enfin en tant que responsable du contrôle financier. De 2006 à 2015, il est Directeur de la stratégie financière de GMF puis de 2015 à 2020 Directeur des placement et de l'actif-passif de Covéa.

Depuis décembre 2020, Olivier Le Borgne est Directeur Général Investissements de Covéa.

Olivier Le Borgne

Âge : 55 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 86, rue Saint-Lazare, 75009 Paris

Fonction principale exercée : Directeur Général Investissements de Covéa

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société Covéa

Coopérations, Administrateur

Membre du Comité Stratégique

et des Investissements

Date de nomination : 1^{er} décembre 2020

Échéance du mandat : AG statuant en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021 : 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 Comité d'Investissements en réassurance : Coparex SAS

Membre du Comité d'Investissements dans les fonds : Coparex SAS

Membre du Conseil de Surveillance : Covéa Salariés FCPE, 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 : Fédération Française de l'Assurance

Représentant de Logistic, Administrateur : GIE Cibail

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Représentant d'Assistance Protection Juridique, membre du Comité de Surveillance : Covéa Finance SAS (fin en 2018)

Représentant permanent de GMF Vie, membre du Conseil de Surveillance : Foncière de Paris SA (ex Cofitem-Cofimur – fin en 2017)

Représentant permanent de Covéa Coopérations, Administrateur et membre du Comité des Investissements et du Comité du Développement Durable : Eurosic SA (fin en 2017)

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)

Gérant : SCI Covéa Real Estate Développement (fin en 2021)

Représentant de MAAF Assurances SA, Président : CORED II SASU (fin en 2021)



Biographie :

Christian Delaire est diplômé de l'ESSEC. Il a construit sa carrière autour de la finance et de l'immobilier.

Après avoir occupé plusieurs postes chez AXA Real Estate, il est devenu Chief Investment Officer d'AXA Real Estate en 2006. Il a ensuite occupé les postes de Directeur Général d'AEW Europe de 2009 à 2014 et de Directeur Général de Generali Real Estate de 2014 à 2016.

Son ambition d'évoluer vers la partie non exécutive du métier l'a amené à quitter Generali pour rejoindre Foncière Atland (véhicule coté du groupe Atland dédié aux métiers d'investissement et d'asset management) en tant que conseiller senior.

Il est également Administrateur indépendant de CEREIT depuis 2017 et d'Atenor depuis 2018.

Christian Delaire

Âge : 54 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 40 avenue George V, 75008 Paris

Fonction principale exercée : Senior Advisor chez Foncière Atland

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant

Président du Comité RSE

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 17 avril 2019

Échéance du mandat : AG statuant en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021 : 241

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Gérant : CDE Advisors SARL

Administrateur : CEREIT SA (société cotée étrangère), Atenor SA (société cotée étrangère)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Néant



Biographie :

Sigrid Duhamel est Présidente du Directoire de BNP Paribas REIM France depuis le 29 septembre 2017. Auparavant, elle exerçait la fonction de Présidente de CBRE Global Investors France. Après son diplôme de l'ESTP en 1990, elle rejoint Bouygues Construction pour gérer, pendant quatre ans, des chantiers de réhabilitation lourde et de construction industrielle. Elle décroche ensuite un MBA à l'INSEAD et intègre le groupe américain United Technologies, où elle gère pendant trois ans des activités de fusions acquisitions.

Après une expérience de quatre ans dans le recrutement de cadres dirigeants chez Éric Salmon & Partners, elle s'oriente en 2005 vers l'immobilier, chez Tishman Speyer à Londres, où elle est en charge pendant quatre ans du business development en Europe.

En 2008, elle rejoint Carrefour Property, où elle exerce pendant trois ans les fonctions de Directrice du Développement International avant de rejoindre en juin 2011 le Groupe PSA Peugeot Citroën en tant que Directrice Immobilière.

Sigrid Duhamel

Âge : 56 ans

Nationalité française et danoise

Adresse professionnelle : 167, quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux

Fonction principale exercée : Présidente du Directoire de BNP Paribas REIM France

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Membre du Comité d'Audit

Date de nomination : 28 avril 2014

Date de renouvellement : 19 avril 2018

Échéance du mandat : AG statuant en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021 : 252

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Présidente du Directoire, membre du Directoire : BNP Paribas REIM France SA

Administratrice, membre du Comité d'Audit : CNIM (société cotée)

Administratrice, Vice-Présidente : BNP Paribas REIM Italie
Présidente du Conseil d'Administration, Administratrice : Technical Property Fund 2 SPICAV SA

Présidente du Conseil d'Administration, Administratrice : BNP Paribas Diversipierre SPICAV SA

Membre du Conseil d'Administration : ASPIM (association)

Trustee : ULI (Urban Land Institute – association)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Conseil de Surveillance : SA Selectirente (société cotée – fin en 2017)



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'entrepreneuriat social.

Alix d'Ocagne

Âge : 52 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 4, rue Saint Florentin, 75001 Paris

Fonction principale exercée : Chef d'entreprise

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 13 février 2020

Échéance du mandat : AG statuant en 2022 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021 : Néant (étant précisé qu'elle a acquis 200 actions postérieurement à la clôture de l'exercice)

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Vice-Présidente : Fondation Covivio

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Présidente : DOCK75 SAS, SEGC SAS, Bring The Way Association

Membre du Conseil de Surveillance : Eukratos SAS

Administratrice : Association B2X

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Présidente : Cheuvreux SAS (fin en 2019)

Administratrice : Fondation de la Croix Saint Simon



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.

Sylvie Ouziel

Âge : 51 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 133, avenue des Champs Elysées, 75008 Paris

Fonction principale exercée : Directrice Générale des Plateformes partagées de Publicis Groupe

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 2021 : 2 449

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directrice : Lion Re:Sources, Inc. (depuis le 01.12.2021), Lion Re:Sources UK Limited (depuis le 23.11.2021)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Administratrice : Envision Digital International Pte. Ltd. - Singapore, Bazefield AS - Norway, Envision Digital (Netherlands) B.V. - Netherlands, Envision Digital (Germany) GmbH - Germany, Envision Digital U.K. Limited - UK

Global CEO Assistance et CEO Asie Pacific : Allianz Worldwide Partners

Membre du Conseil : AMOSA (Amos of America - société étrangère)

Présidente Directrice Générale : Allianz Managed Operations & Services (Amos - société étrangère)

Membre du Conseil d'Administration : AWP Health & Life, AWP P&C

Membre du Conseil de Surveillance : M6 Métropole TV (société cotée)



Biographie :

Olivier Piani est diplômé de l'ESCP et titulaire d'un MBA de l'Université de Stanford. Il a plus de 30 ans d'expérience dans l'immobilier. Après 13 ans au sein du Groupe Paribas, il rejoint UIC-Sofal en tant que Directeur Général pour restructurer et vendre la société.

Il a rejoint GE Capital Real Estate en 1998, où il a occupé le poste de Président Directeur Général de GE Real Estate Europe de 2002 à 2008 et a développé avec succès la société et son portefeuille immobilier paneuropéen. Il a également été Président Directeur Général d'Allianz Real Estate de 2008 à 2015.

En 2016, il a décidé de fonder OP Conseils, une société de conseil en immobilier et en finance.

Olivier Piani

Âge : 67 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 91 bis, rue du Cherche Midi, 75006 Paris

Fonction principale exercée : Président d'OP Conseils

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur indépendant

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Membre du Comité Stratégique et des Investissements

Date de nomination : 17 avril 2019

Échéance du mandat : AG statuant en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021 : 701

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : Prologis (société cotée étrangère), Grosvenor Europe (société étrangère), Yam Invest (société étrangère)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Conseiller principal et Président du Comité d'Investissement : Ardan Real Estate (fin en 2021)

Predica

RCS Paris 334 028 123

16/18 boulevard de Vaugirard, 75015 Paris

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administrateur

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017 – 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 2021 :
7 352 435

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Conseil de Surveillance : Covivio Hotels SCA (société cotée)

Administrateur : B2 Hotel Invest OPPI

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Administrateur : AEW Immo commercial OPCI, Fonds Nouvel Investissement 1 SICAV, Fonds Nouvel Investissement 2 SICAV, Aéroport de Paris SA (société cotée), Gecina SA (société cotée), Messidor OPCI, Frey SA (société cotée), La Médicale de France SA, CAAM Mone Cash SICAV, Korian SA (société cotée), CAA Commerces 2 OPCI, Patrimoine et Commerce SCA (société cotée), Carmila (société cotée), Previso Obsèques SA, Lesica, Semmaris, Fonds Stratégique de Participations SICAV, Argan (société cotée), Française des Jeux (société cotée)

Membre du Conseil de Surveillance : Altarea SCA (société cotée), Effi-Invest II SCA, CA Grands Crus SAS, Sopresa SA, Interfimo SA, Preim Healthcare

Censeur : Siparex Associés SA, Tivana France Holding SAS

Co-Gérant : Predicare SARL

Président : Predi Rungis, Predica Bureaux OPCI

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Conseil de Surveillance : Effi Invest I SCA (fin en 2018)

Président : Citadel SAS, Citadel Holding SAS

Administrateur : River Ouest OPCI (fin en 2019), Sanef (société cotée – fin en 2018), Ramsay Générale de Santé SA (société cotée – fin en 2018), Eurosic SA (fin en 2017), Louvresses Development I SAS (fin en 2018), CA Life Greece SA (société étrangère – fin en 2018)



Biographie :

Diplômé de l'ESSEC, de Sciences Po, et de l'ENA, Jérôme Grivet a mené la première partie de sa carrière dans l'administration (Inspection générale des finances, conseiller auprès du Premier ministre pour les affaires européennes) avant de rejoindre le Crédit Lyonnais en 1998 d'abord comme Directeur Financier des activités de banque de détail en France, puis comme Directeur de la Stratégie.

De 2007 à 2010, il a exercé la fonction de Directeur Général Délégué au sein de Calyon.

De 2010 à 2015, il a exercé les fonctions de Directeur Général de Crédit Agricole Assurances et de Directeur Général de Predica. Il est membre du Comité Exécutif de Crédit Agricole SA.

Nommé Directeur Général Adjoint du Crédit Agricole SA en charge du Pôle Finances Groupe le 21 mai 2015, il devient en juillet 2021, Directeur Général Adjoint en charge du Pôle Pilotage du Crédit Agricole SA.

Jérôme Grivet

Âge : 59 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 12, place des États-Unis, 92120 Montrouge

Fonction principale exercée : Directeur Général Adjoint en charge du Pôle Pilotage de Crédit Agricole SA

Mandats exercés au sein de Covivio :

Représentant permanent de la société Predica, Administrateur

Membre du Comité Stratégique

et des Investissements

Membre du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 31 janvier 2011

Date de renouvellement : 17 avril 2015 – 26 avril 2017 – 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 2021 : Néant

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directeur Général Adjoint en charge du Pôle Pilotage et membre du Comité Exécutif et du Comité de Direction : Crédit Agricole SA (société cotée)

Administrateur : Crédit Agricole Assurances SA, CACEIS SA, CACEIS Bank France SA, CA Immobilier

Vice-Président du Conseil de Surveillance et membre du Comité d'Audit et des Comptes : Fonds de Garantie des Dépôts

Administrateur, membre du Comité d'Audit et des Comptes et membre du Comité d'Investissement : Nexity SA (société cotée)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Président : CA Life Greece SA (société étrangère)

Représentant permanent de Predica, Président : Fonds Stratégique de Participations (SICAV)

Administrateur, Président du Conseil d'Administration : Spirica SA

Vice-Président : BES Vida

Directeur Général : Crédit Agricole Assurances SA, Predica SA

Administrateur : Icade SA (société cotée), Caagis SAS, Crédit Agricole Vita SpA (société étrangère), Pacifica SA, CA Indosuez Private Banking, CA Cheuvreux, Cedecam, Ubaf, Newedge Group, Lcl Obligation Euro, Korian (société cotée)

Directeur Général Délégué, membre du Comité Exécutif : Calyon

Managing Director : CLSA BV, Sticing CLSA Foundation

Représentant permanent de Calyon, Administrateur : Fletirec

Représentant permanent de Predica, Administrateur : Siparex Associés, La Médicale de France

Représentant permanent de Crédit Agricole Assurances SA, Administrateur : Caci SA

Représentant permanent de Predica, membre du Conseil de Surveillance : CA Grands Crus SAS, Cape

Président-Directeur Général, Administrateur : Mescas

Président : SNGI, CA Assurances Italie Holding, Dolcea Vie

Censeur : Aéroport de Paris, CA Immobilier, La Médicale de France SA



Biographie :

Diplômée de l'Institut de Droit Public des Affaires (IDPA), avocate inscrite au Barreau de Paris, Patricia Savin est Docteure en droit privé, diplômée de l'IHEDN (session intelligence économique). Associée du Cabinet DS Avocats, elle est responsable du Département Environnement et Développement durable au sein duquel elle est plus particulièrement en charge des dossiers liés à la Ville durable (déchets, sols pollués, biodiversité, économie circulaire...). Patricia Savin est membre au sein du Ministère de l'Ecologie, du Conseil de la Biodiversité et du COPIL économie circulaire.

Présidente de l'association Orée et de la Commission Environnement et Développement Durable de l'Ordre des Avocats de Paris, elle est régulièrement consultée par les ministères de l'écologie ou de la justice sur les textes ou projets en discussion.

Avant de rejoindre le Cabinet DS Avocats, Patricia Savin a exercé au sein des Cabinets Moquet Borde, devenu Paul Hastings, puis de Pardieu Brocas, avant d'être cogérante de 2001 à 2015 du cabinet d'avocats Savin Martinet Associés.

Patricia Savin a été élue membre du Conseil National des Barreaux, dont elle était la Secrétaire Générale sous la mandature 2010-2013.

Patricia Savin

Âge : 55 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 6, rue Duret, 75116 Paris

Fonction principale exercée : Avocate associée chez DS Avocats

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Membre du Comité RSE

Date de nomination : 27 avril 2016

Date de renouvellement : 22 avril 2020

Échéance du mandat : AG statuant en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021 : 205

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Membre du Comité des Parties Prenantes : Covivio

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Présidente : OREE (association)

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Membre du Comité d'Audit : Covivio (société cotée – jusqu'au 21 juillet 2021)



Biographie :

Diplômée de l'ESCP, Catherine Soubie a débuté sa carrière en 1989 chez Lazard à Londres puis à Paris. Par la suite, elle a exercé différentes fonctions au sein de Morgan Stanley à Paris, avant de devenir Directrice Générale Adjointe de la société Rallye, poste qu'elle a occupé de 2005 à 2010. En 2010, Catherine Soubie a rejoint le groupe Barclays où elle était jusqu'en 2016 Managing Director en charge de l'Investment Banking France-Belgique-Luxembourg.

Elle est aujourd'hui Directrice Générale d'Arfilia et également Administratrice indépendante au sein des Conseils d'Administration de Korian et de Sofina.

Catherine Soubie

Âge : 56 ans

Nationalité française

Adresse professionnelle : 137 rue de l'Université, 75007 Paris

Fonction principale exercée : Directrice Générale d'Arfilia

Mandats exercés au sein de Covivio :

Administratrice indépendante

Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations

Date de nomination : 27 avril 2016

Date de renouvellement : 22 avril 2020

Échéance du mandat : AG statuant en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Nombre d'actions détenues au 31 décembre 2021 : 686

Autres mandats exercés au sein du groupe Covivio :

Néant

Mandats exercés en dehors du groupe Covivio :

Directrice Générale : Arfilia

Administratrice, Présidente du Comité d'Audit et membre du Comité des Rémunérations et des Nominations : Korian SA (société cotée)

Administratrice et Présidente du Comité des Rémunérations : Sofina SA (société cotée)

Présidente : Financière Verbatteam

Mandats échus au cours des 5 dernières années :

Directrice Générale : Alixio (fin en 2021), Taddeo (fin en 2021)

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 2021

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 31/12/2021 (à la connaissance de la société)
Jean Laurent	-	-	-	-	1 883
Leonardo Del Vecchio	-	-	-	-	1
(personnes liées à Leonardo Del Vecchio)	-	-	-	-	25 833 581 ⁽²⁾
ACM Vie	824 621 actions	72,76	-	-	8 114 538
Stéphanie de Kerdrel	-	-	-	-	0
Romolo Bardin	1 831 actions	72,45	-	-	15 108
Jean-Luc Biamonti	-	-	-	-	506
Covéa Coopérations	-	-	-	-	581
(personnes liées à Covéa Coopérations)	-	-	-	-	6 796 659
Olivier Le Borgne	-	-	-	-	0
Christian Delaire	-	-	-	-	241
Sigrid Duhamel	-	-	-	-	252
Alix d'Ocagne	-	-	-	-	0
Sylvie Ouziel	-	-	-	-	2 449
Olivier Piani	-	-	-	-	701
Predica	-	-	-	-	7 352 435
(personnes liées à Predica)	-	-	-	-	398 540
Jérôme Grivet	-	-	-	-	0
Patricia Savin	-	-	-	-	205
Catherine Soubie	-	-	-	-	686
TOTAL					48 518 366

(1) Etant précisé que les informations relatives à Christophe Kullmann, Directeur Général et Administrateur de Covivio, sont exposées au paragraphe 5.3.1 ci-dessus.

(2) En ce compris les actions détenues par Nicoletta Zampillo, personne liée à Leonardo Del Vecchio.

À la connaissance de la société, les mandataires sociaux non exécutifs (et les personnes qui leur sont liées) détiennent 51,26% du capital social au 31 décembre 2021.

Postérieurement à la clôture de l'exercice, Alix d'Ocagne a acquis 200 actions.

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 la décision du Conseil d'Administration de dissocier les fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général, le Conseil est présidé par Jean Laurent, nommé à cette fonction le 31 janvier 2011. A l'occasion du renouvellement de ses fonctions, les 17 avril 2015 et 17 avril 2019, 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, il représente le Conseil d'Administration. Il agit et s'exprime en son nom et veille à l'animation du Conseil d'Administration et de ses Comités, et à leur bon fonctionnement. Le développement 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.

En 2021, Jean Laurent a présidé toutes les réunions du Conseil d'Administration et a participé à l'ensemble des séances du Comité Stratégique et des Investissements et à celle du Comité RSE, comités dont il est membre, ainsi qu'à celles du Comité d'Audit et du Comité des Rémunérations et des Nominations, dont il est l'invité. Il 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 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'être adoptée par le Conseil d'Administration le 21 novembre 2019 et le manifeste publié à cette occasion. 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 approuve les projets d'investissements et toute opération, notamment d'acquisition ou de cession, supérieurs à 100 M€. Il examine régulièrement, en lien avec la stratégie qu'il a définie, les opportunités et les risques financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux, ainsi que les mesures prises en conséquence. Il s'assure, le cas échéant, de la mise en place d'un dispositif de prévention et de détection de la corruption et du trafic d'influence. Il s'assure également que les dirigeants mandataires sociaux exécutifs mettent en œuvre une politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes. À cette fin, il détermine, sur proposition de la Direction Générale, les objectifs de mixité au sein de ces instances dirigeantes, et est informé des modalités de

mise en œuvre des objectifs, avec un plan d'action et l'horizon de temps dans lequel ces actions seront menées, ainsi qu'annuellement des résultats obtenus.

Le Conseil est également tenu informé de l'évolution des marchés, de l'environnement concurrentiel et des principaux enjeux dans le domaine de la responsabilité sociale et environnementale de la société. Il est par ailleurs régulièrement informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la société. Il lui appartient d'approuver la politique de communication financière de la société et de veiller à la pertinence et à la qualité de celle-ci.

Le Conseil fixe également le mode d'exercice de la Direction Générale de la société, assumée soit par le Président, soit par une personne physique, Administrateur ou non, nommée par le Conseil et portant le titre de Directeur Général, et justifie sa décision. À ce titre, il désigne les 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 remplissent bien ces conditions.

Le Conseil d'Administration définit la politique de rémunération des mandataires sociaux sur recommandation du Comité des Rémunérations et des Nominations : à ce titre, il arrête les modalités de répartition de la rémunération allouée aux Administrateurs, détermine le montant, les modalités de calcul et le paiement de la rémunération du Président, s'il y a lieu, et détermine et motive également ses décisions prises en matière de rémunération du Directeur Général et 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 conclues au cours de l'exercice 2021, autre que des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, directement ou par personne interposée, entre d'une part l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires détenant plus de 10% des droits de vote de la société, et, d'autre part, une société contrôlée par la société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce :

- Avenant n°1 et avenant n°2 au protocole d'investissement du 23 décembre 2020 conclus respectivement les 22 avril 2021 et 8 juin 2021 entre Covivio, MMA IARD et Generali Vie en présence de Covivio Alexanderplatz S.à.r.l.
- Pacte d'associés conclu le 8 juin 2021 entre Covivio, MMA IARD et Generali Vie en présence de Covivio Alexanderplatz S.à.r.l.
- Convention de subordination conclue le 8 juin 2021 entre Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., Covivio, MMA IARD et Generali Vie
- Contrat de cession de parts sociales conclu le 20 décembre 2021 entre Covivio et Predica en présence de SCI 11 place de l'Europe
- Contrat de cession de parts sociales conclu le 20 décembre 2021 entre Fédération et Predica en présence de SCI Federimmo.

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 par un comité instauré au sein de la société.

La procédure prévoit l'instauration d'un comité interne amené à se réunir annuellement et qui a pour mission :

- d'effectuer une revue des critères de détermination des conventions courantes conclues à des conditions normales définis dans la charte interne du groupe Covivio sur les conventions réglementées afin de s'assurer qu'ils sont toujours adaptés et sont conformes aux pratiques de marché
- d'analyser plus particulièrement le caractère normal des conditions financières et
- de soumettre à l'autorisation du Conseil les conventions ne répondant plus auxdits critères.

La liste de l'ensemble des conventions revues par le comité ainsi que les résultats de l'évaluation réalisée et le cas échéant les propositions de révision des critères de ces conventions sont présentés chaque année au Conseil d'Administration qui se réunit à l'occasion de l'examen des comptes annuels.

Ainsi :

- si le comité d'évaluation considère qu'une convention signée entre deux sociétés du groupe Covivio revêt le caractère de convention réglementée, elle devient soumise à la procédure de contrôle des conventions réglementées visée à l'article L. 225-38 du Code de commerce
- si le comité d'évaluation identifie une incertitude sur la qualification d'une convention, il la soumet à l'évaluation du Conseil d'Administration, étant précisé que les personnes directement ou indirectement intéressées à la convention ne participent pas à son évaluation.

À l'issue de la mise en place de cette procédure, le Conseil d'Administration a mis à jour la charte interne du groupe Covivio sur les conventions réglementées publiée sur le site Internet de la société pour y intégrer ces dispositions.

Faisant application de la procédure, le Conseil d'Administration réuni le 22 février 2022 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 l'élection du nouveau Président du Conseil.

La fonction de Vice-Président est assurée par Leonardo Del Vecchio, nommé par le Conseil d'Administration le 31 janvier 2011

et renouvelé dans ses fonctions les 17 avril 2015 et 17 avril 2019 pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2023 sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Le Conseil fixe la durée des fonctions du Président et du Vice-Président qui ne peut excéder celle de leur mandat d'Administrateur. Le Président et le Vice-Président sont remplacés, en cas d'absence 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.

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'au devoir de loyauté et d'abstention sur les titres.

Le Conseil d'Administration a procédé, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, à la désignation de deux censeurs :

Sergio Erede 81 ans 		Au terme de son mandat d'Administrateur arrivé à échéance le 17 avril 2015, le Conseil d'Administration a procédé à la nomination de Sergio Erede en tant que Censeur du Conseil, fonction à laquelle il a été renouvelé le 17 avril 2019 pour une durée de quatre années expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2023 sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022. En sa qualité de Censeur, Sergio Erede fait bénéficier le Conseil de son expertise juridique en tant qu'avocat d'affaires italien reconnu.
Ariberto Fassati 75 ans 		Le 20 février 2019, le Conseil d'Administration a également nommé en qualité de second Censeur, pour une durée de quatre années, Ariberto Fassati, qui présidait précédemment le Conseil d'Administration de Beni Stabili, afin d'apporter son expertise du monde financier italien, aux côtés de Sergio Erede.

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.

Yves Marque 54 ans 		Ces fonctions sont assurées par Yves Marque, Secrétaire Général de Covivio, nommé par le Conseil d'Administration le 31 janvier 2011 et renouvelé dans ses fonctions les 17 avril 2015 et 17 avril 2019 pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer en 2023 sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Représentants des salariés

Le Conseil d'Administration ne comprend aucun Administrateur représentant les salariés : cette absence de représentation au Conseil tient au fait que Covivio n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 225-27-1 alinéa 1 du Code de commerce.

Représentants des salariés actionnaires

La participation des salariés actionnaires au capital de Covivio étant inférieure au seuil de 3% fixé par les dispositions de l'article L. 225-23 alinéa 1 du Code de commerce, le Conseil d'Administration ne comprend pas d'Administrateur représentant les salariés actionnaires.

En revanche, deux salariés du Comité Social et Économique sont convoqués à chaque réunion, et y assistent avec un accès à l'information identique à celui des Administrateurs.

5.3.2.2.4.2 Durée et échelonnement des mandats

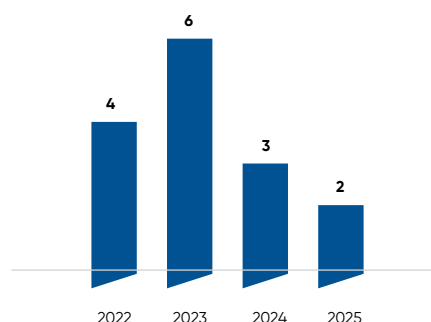
La durée des mandats des Administrateurs est, sauf exception, de quatre ans. Compte tenu de la volonté de la société d'avoir une proportion importante d'Administrateurs indépendants au sein de son Conseil, et en application de la règle exposée à l'article 9.5.6 du Code Afep-Medef sur la perte de la qualité 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.

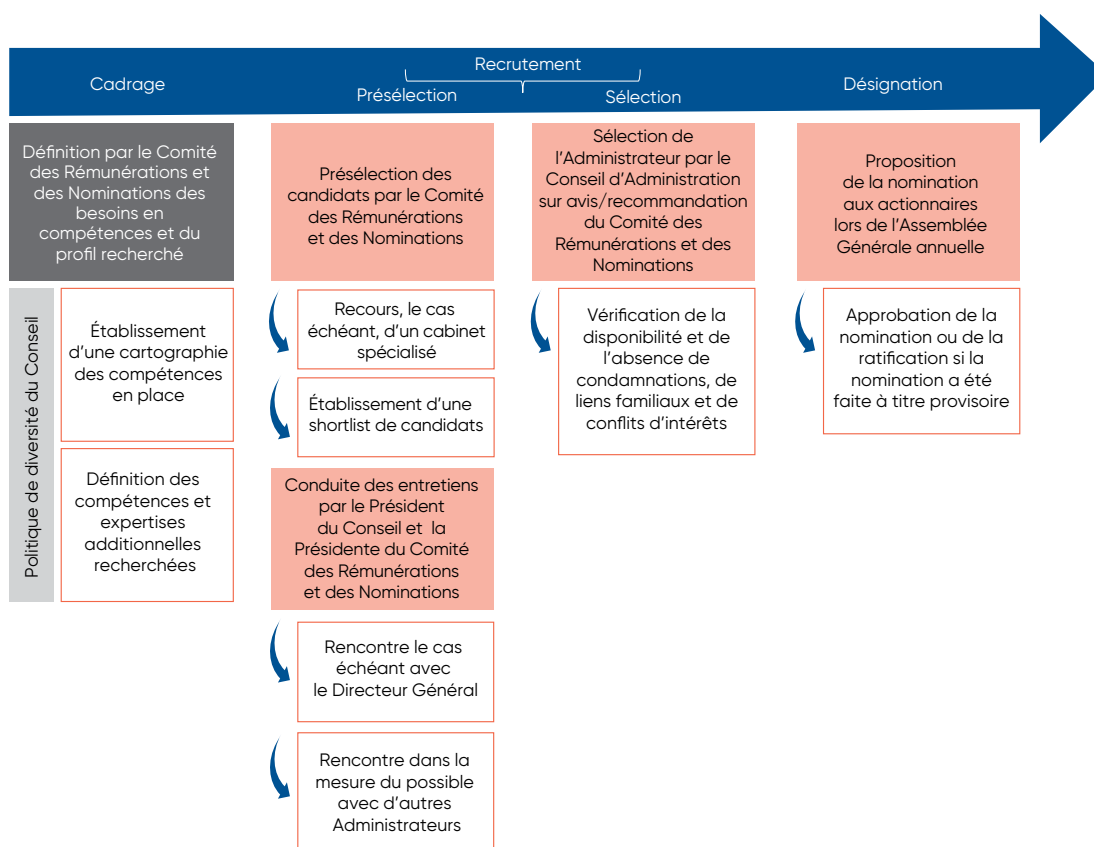
Le renouvellement régulier des Administrateurs par les actionnaires est ainsi facilité, d'une part par une durée statutaire limitée à quatre ans, d'autre part par un étalement des dates d'échéance des différents mandats, permettant ainsi à l'Assemblée générale de se prononcer chaque année sur plusieurs mandats.

Situation de l'échelonnement des mandats arrivant à échéance



5.3.2.2.4.3 Procédure de recrutement et absence de condamnations, de liens familiaux et de conflits d'intérêts

À l'occasion du recrutement de nouveaux Administrateurs indépendants, le Conseil mandate le Comité des Rémunérations et des Nominations pour lui proposer des candidats. Le Comité établit une cartographie des compétences en place et définit les compétences additionnelles recherchées chez le futur Administrateur au regard de la politique de diversité du Conseil d'Administration. Il s'assure de l'absence de condamnations, de liens familiaux avec un mandataire social de la société et de conflits d'intérêts. En plus des compétences techniques recherchées, les candidats doivent avoir une bonne expérience 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 constructif aux débats et de contribuer à une synthèse et une prise de décision. Les candidats présélectionnés, le cas échéant avec l'aide d'un cabinet spécialisé, sont rencontrés par le Président du Conseil, la Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations et le Directeur Général, et, dans la mesure du possible, par d'autres Administrateurs. Enfin, au terme d'une présentation des profils faite par la Présidente du Comité des Rémunérations et des Nominations et sur proposition / recommandation de ce dernier, le Conseil choisit le candidat qui sera proposé au vote de l'Assemblée générale des actionnaires.



Dans le cadre de l'examen des déclarations annuelles des mandataires sociaux en réponse à une demande faite par la société à l'occasion de la préparation du présent document d'enregistrement universel, tous les mandataires sociaux de la société ont déclaré à la société, en application des points 12.1 et 12.2 de l'annexe 1 du règlement délégué (UE) 2019/980 du 14 mars 2019 :

- qu'aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée au cours des cinq dernières années au moins à leur rencontre
- qu'aucun d'eux n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire au cours des cinq dernières années au moins
- qu'aucune mise en cause et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre eux par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années
- ne pas avoir été déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'une société au cours des cinq dernières années au moins
- ne pas avoir de lien familial avec un mandataire social de la société
- ne pas avoir connaissance de conflits d'intérêts potentiels entre ses devoirs à l'égard de la société, et ses intérêts privés et/ou d'autres devoirs.

5.3.2.2.5 Politique de diversité du Conseil d'Administration

5.3.2.2.5.1 Principes

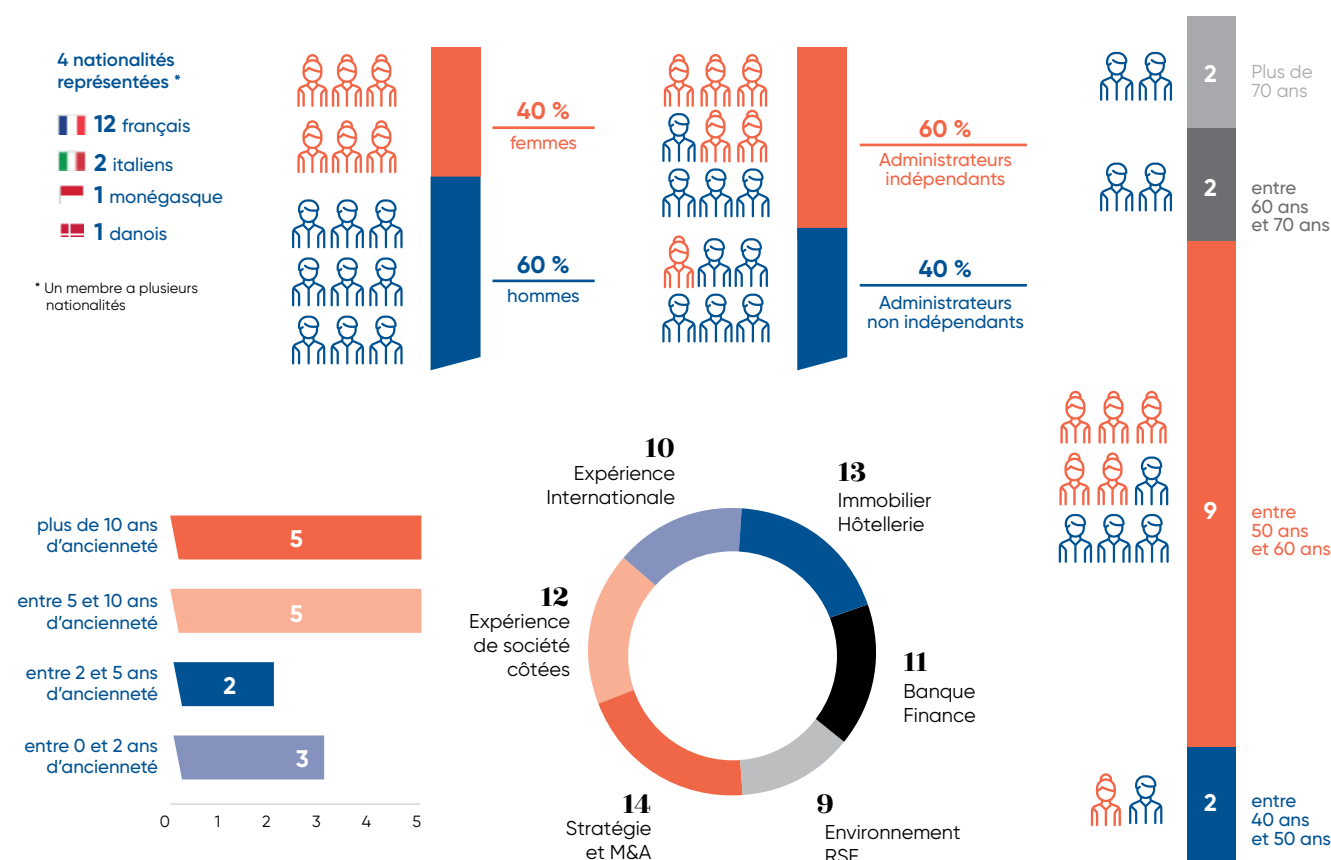
Le Conseil d'Administration s'interroge annuellement à l'occasion de la revue de sa composition et des propositions de renouvellement et/ou de nomination soumises à l'approbation de l'Assemblée générale annuelle, sur l'équilibre souhaitable de sa composition et celle des comités de gouvernance institués 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, permet d'assurer la qualité des débats et des décisions du Conseil et contribue à l'efficacité des travaux des Comités.

Pour y parvenir, le Conseil d'Administration a mis en place une politique de composition des organes de gouvernance :

Critères	Objectifs visés	Mise en œuvre et résultats obtenus au cours de l'exercice 2021
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 hommes et des femmes : - 40% de femmes au sein du Conseil - 40% de femmes au sein du Comité d'Audit, - 60% de femmes au sein du Comité RSE, qui peut bien sûr encore progresser au grès de futurs mouvements. - Le Comité des Rémunérations et des Nominations est présidé par une femme.
Durée et échelonnement des mandats	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, fixé par les statuts, permet aux actionnaires de se prononcer avec une fréquence suffisante. - Les mandats s'échelonnent dans le temps depuis 2015, permettant aux actionnaires de se prononcer chaque année sur plusieurs mandats. - Le mandat d'Administrateur de Jean Luc Biamonti a été renouvelé par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021 pour une durée réduite à 2 ans, permettant ainsi de satisfaire le 6^e critère d'indépendance sur toute la durée de l'exercice de son mandat.
Indépendance des membres	Assurer une forte proportion de membres indépendants, permettant de garantir une indépendance de jugement : → le taux d'indépendance des membres qui était de 50% en 2014, s'est renforcé pour atteindre 60% depuis 2016.	- Le Conseil d'Administration considère que la proportion d'Administrateurs indépendants de 60% est équilibrée au regard de la composition de l'actionariat. - Il sera proposé aux actionnaires d'approuver la nomination de Daniela Schwarzer en qualité de nouvelle Administratrice indépendante en remplacement de Sigrid Duhamel, qui à la demande de BNP Paribas Real Estate, n'a pas sollicité le renouvellement de son mandat pour des raisons de conflit d'intérêt potentiel.
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.	- 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.
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 43 ans et 86 ans. - La moyenne d'âge est de 59 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 compte 4 nationalités différentes (française, danoise, monégasque et italienne) et enrichira son internationalisation en 2022 sous réserve de l'approbation de la nomination de Daniel Schwarzer par les actionnaires. - La majorité des Administrateurs a une expérience à l'international. 3 Administrateurs sont basés à l'étranger. - Le Conseil d'Administration s'appuie sur deux censeurs de nationalité étrangère.

Le Conseil d'Administration veille à ce que chaque évolution dans sa composition et, dans la mesure du possible, dans celle de ses Comités, soit conforme à cette politique.



Compte tenu des éléments exposés ci-dessus et au regard de la politique de diversité mise en œuvre par la société, le Conseil d'Administration considère que sa composition sur l'exercice 2021 est pertinente.

Toutefois, et pour faire suite à la dernière évaluation annuelle du fonctionnement du Conseil d'Administration et des Comités dont les résultats sont présentés au paragraphe 5.3.2.2.6.3. ci-après, le Conseil suggère de mettre en œuvre l'une des propositions formulées par le Comité des Rémunérations et des Nominations quant à sa composition, en soumettant à l'approbation des actionnaires la nomination de Daniela Schwarzer en remplacement de Sigrid Duhamel dont le mandat arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022 et qui, à la demande de BNP Paribas Real Estate, n'a pas sollicité le renouvellement de son mandat pour des raisons de conflit d'intérêt potentiel.

En apportant son expérience et notamment sa connaissance fine de l'environnement économique et social allemand, elle participera à maintenir les meilleurs standards d'engagement, d'indépendance et de compétence du Conseil d'Administration.

Ainsi, les évolutions qui seront proposées à cette Assemblée générale (telles que présentées au paragraphe 5.3.2.1.2.) dans le cadre des mandats qui arrivent à échéance, maintiendront les équilibres recherchés dans la diversité de la composition du Conseil.

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.

Chaque année, le Conseil d'Administration, sur avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, consacre un point de son ordre du jour à l'évaluation de l'indépendance de ses membres au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société.

Dans son appréciation de l'indépendance de chacun des Administrateurs, le Conseil d'Administration retient, dans un premier temps, comme clé d'analyse, les critères retenus par le Code Afep-Medef, lequel stipule qu'est réputé indépendant l'Administrateur qui répond cumulativement aux critères d'indépendance suivants :

Critère 1	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 9.4 du Code Afep-Medef, au-delà de la simple constatation de la conformité ou non à ces critères, le Conseil cherche en particulier à établir si un Administrateur, qui pourrait être présumé indépendant au regard du Code Afep-Medef, n'entretient pas d'autres liens (relations professionnelles ou personnelles significatives en termes de montant par rapport aux coûts de fonctionnement de Covivio, ou fréquentes) susceptibles d'entraver sa liberté d'analyse et de décision. À l'inverse, le Conseil cherche aussi à établir si un Administrateur, bien que pouvant être présumé non indépendant

au regard d'un des critères établis par le Code, n'est pas pour autant libre de contraintes, le critère en question ne générant en l'espèce aucune perte d'indépendance au regard de la situation particulière de la société.

Prenant en compte les préconisations de l'AMF et du 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.

À la suite de l'examen en février 2021 de l'indépendance des Administrateurs par le Conseil d'Administration et au vu des constats suivants, la société, avec une proportion d'Administrateurs indépendants de 60%, se conforme sur l'exercice 2021 au seuil recommandé par le Code Afep-Medef en matière d'Administrateurs indépendants.

Jean-Luc Biamonti	Jean-Luc Biamonti est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 31 janvier 2011. Il satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Il n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administrateur indépendant de Jean-Luc Biamonti. Il est rappelé que le renouvellement de son mandat a été proposé lors de l'Assemblée générale mixte du 20 avril en 2021 pour la durée de son indépendance, soit pour une durée de 2 ans, prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à se tenir en avril 2023.
Christian Delaire	Christian Delaire est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 17 avril 2019. Il satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Il n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administrateur indépendant de Christian Delaire.
Sigrid Duhamel	Sigrid Duhamel est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 28 avril 2014. Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administratrice indépendante de Sigrid Duhamel.
Jean Laurent	Jean Laurent est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 31 janvier 2011, dont il est le Président depuis cette date. Il n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires avec la société, et ne représente aucun actionnaire. Compte tenu de la dissociation de fonctions de Président et de Directeur Général opérée par le Conseil d'Administration, Jean Laurent ne dispose d'aucune prérogative de gestion et de direction au sein de la société et, conformément aux dispositions de l'article L. 225-51 du Code de commerce, limite ses fonctions de Président à l'organisation et à la direction des travaux du Conseil d'Administration ainsi qu'au contrôle du bon fonctionnement des organes sociaux. Son mandat est ainsi non exécutif. Les rémunérations qu'il perçoit au titre de ce mandat ne comportent qu'une part fixe, proportionnée à l'étendue des missions qu'il assume et ne sont pas de nature à remettre en cause l'appréciation portée sur son indépendance. Au titre de sa qualité d'Administrateur indépendant de Covivio, il était par ailleurs Administrateur, rôle non exécutif, au sein du Conseil d'Administration de la société Beni Stabili jusqu'à son absorption par Covivio le 31 décembre 2018. Cette fonction non exécutive a contribué à assurer une cohérence stratégique au sein du groupe et n'était pas susceptible de créer des situations de conflits d'intérêts, Jean Laurent s'étant abstenu, au niveau de Covivio, de participer aux débats et aux délibérations du Conseil qui auraient pu affecter les intérêts de la filiale. Ainsi, ce mandat, échu depuis fin 2018, n'a jamais affecté la qualité d'Administrateur indépendant de Jean Laurent.
Alix d'Ocagne	Alix d'Ocagne est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 13 février 2020. Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires des relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administratrice indépendante d'Alix d'Ocagne.
Sylvie Ouziel	Sylvie Ouziel est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 24 avril 2013. Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administratrice indépendante de Sylvie Ouziel.
Olivier Piani	Olivier Piani est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 17 avril 2019. Il satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Il n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administrateur indépendant d'Olivier Piani.
Patricia Savin	Patricia Savin est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 27 avril 2016. Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires significative ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administratrice indépendante de Patricia Savin.
Catherine Soubie	Catherine Soubie est membre à titre personnel du Conseil d'Administration depuis le 27 avril 2016. Elle satisfait à l'ensemble des critères Afep-Medef précités, et notamment n'est pas directement ou indirectement en relation d'affaires ou n'a jamais occupé une quelconque fonction exécutive au sein de Covivio ou d'une société de son groupe ou de sa direction. Elle n'entretient ni avec les membres du Conseil, ni avec les dirigeants exécutifs, ni avec les actionnaires majoritaires de relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administratrice indépendante de Catherine Soubie.

Conformément à la recommandation AMF n° 2012-02 modifiée le 5 janvier 2022, 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
Romolo Bardin	√	√	√	√	√	√	N/A	X	Non Indépendant
Jean-Luc Biamonti	√	√	√	√	√	√	N/A	√	Indépendant
Leonardo Del Vecchio	X	√	√	√	√	√	N/A	X	Non Indépendant
Christian Delaire	√	√	√	√	√	√	N/A	√	Indépendant
Sigrid Duhamel	√	√	√	√	√	√	N/A	√	Indépendante
Predica, représentée par Jérôme Grivet	X	√	X	√	√	√	N/A	√	Non Indépendant
ACM Vie, représentée par Stéphanie de Kerdrel	X	√	X	√	√	√	N/A	√	Non Indépendante
Christophe Kullmann	X	X	√	√	√	√	N/A	√	Non Indépendant
Jean Laurent	X	√	√	√	√	√	√	√	Indépendant
Covéa Coopérations, représentée par Olivier Le Borgne	√	√	X	√	√	√	N/A	√	Non Indépendant
Alix d'Ocagne	√	√	√	√	√	√	N/A	√	Indépendante
Sylvie Ouziel	√	√	√	√	√	√	N/A	√	Indépendante
Olivier Piani	√	√	√	√	√	√	N/A	√	Indépendant
Patricia Savin	√	√	√	√	√	√	N/A	√	Indépendante
Catherine Soubie	√	√	√	√	√	√	N/A	√	Indépendante

Pour des raisons de conflit d'intérêt potentiel, et à la demande de BNP Paribas Real Estate, Sigrid Duhamel n'a pas sollicité le renouvellement de son mandat d'Administratrice indépendante.

En vue de pourvoir à son remplacement et soucieuse de poursuivre l'ouverture de son Conseil à des Administrateurs indépendants tout en respectant le principe de représentation équilibrée des femmes et hommes au sein du Conseil d'Administration, la société soumet à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022, la nomination de Daniela Schwarzer en qualité de nouvelle Administratrice.

Le 22 février 2022, 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 2022 la qualification d'indépendance de Jean-Luc Biamonti, Christian Delaire, Sigrid Duhamel (jusqu'à l'échéance de

son mandat d'Administratrice à l'issue de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022), Jean Laurent, Alix d'Ocagne, Sylvie Ouziel, Olivier Piani, Patricia Savin et Catherine Soubie.

Le Conseil d'Administration a également procédé à l'examen des critères d'indépendance de Daniela Schwarzer. 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 des relations susceptibles de remettre en cause l'analyse par critères. Le Conseil d'Administration considère donc la qualité d'Administratrice indépendante de Daniela Schwarzer, sous réserve de sa nomination.

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
Daniela Schwarzer	√	√	√	√	√	√	N/A	√	Indépendante

5.3.2.5.3 Féminisation

La mixité et l'égalité professionnelle homme-femme sont des facteurs d'efficacité et de performance économique et sociale que Covivio a placé depuis quelques années au cœur de ses préoccupations. Avec une proportion de femmes au sein du Conseil d'Administration de 40%, la société satisfait depuis 2016 aux recommandations du Code Afep-Medef et s'est conformée avec une année d'avance à l'échéance légale fixée à avril 2017. La nomination de Daniela Schwarzer en qualité de nouvelle Administratrice indépendante en remplacement de Sigrid Duhamel 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.

5.3.2.5.4 Nationalités

Le Conseil comprend 27% d'Administrateurs de nationalité étrangère, dont deux Italiens, un Monégasque et une Danoise. Cette diversité, qui assure au Conseil une grande ouverture dans ses débats, et permet d'élargir l'angle d'analyse des sujets examinés en séance, sera enrichie avec la nomination de Daniela Schwarzer qui dispose d'une excellente connaissance des enjeux politiques, économiques et démographiques allemands, ainsi que d'une bonne compréhension des environnements publics et privés des pays.

5.3.2.5.5 Formation

La société assure un parcours d'intégration aux nouveaux Administrateurs, afin de leur permettre de mieux connaître Covivio et son activité. Ainsi, 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, Compliance, Audit et Contrôle Interne, ainsi que le Directeur Financier, et peuvent également bénéficier, s'ils le jugent nécessaire, d'une formation complémentaire sur les spécificités de la société, ses métiers et son secteur d'activité. La dernière édition du séminaire stratégique du Conseil, qui s'est tenue à Bordeaux pendant 2 jours en juin 2021, a également permis d'approfondir notamment l'environnement économique et financier dans lequel évolue la société, ainsi que ses différents marchés immobiliers.

5.3.2.5.6 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 Règles de fonctionnement et d'organisation du Conseil d'Administration

5.3.2.2.1 Dispositif de prévention des conflits d'intérêts

Le Règlement Intérieur du Conseil d'Administration prévoit, en son article 9, une procédure de prévention des conflits d'intérêts, même potentiels, dans le cadre de la présentation des dossiers d'investissements soumis au Conseil et/ou au Comité Stratégique et des Investissements.

Préalablement à l'envoi des dossiers d'investissement, et s'il existe des motifs sérieux de penser qu'un membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements est en situation de conflit d'intérêts, le Secrétaire Général de la société s'assure

auprès de ce dernier de la prévention de tout conflit d'intérêts, en lui communiquant quelques éléments d'information sur chacun des dossiers d'investissement présentés, lui permettant de déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, étant précisé par ailleurs que chaque membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements est tenu d'informer à tout moment le Secrétaire Général de la société s'il entend, directement ou indirectement, se positionner sur tout dossier d'investissement dont il considère de bonne foi qu'il est susceptible d'intéresser et d'être examiné par la société.

À défaut de confirmation par le membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements concerné de l'absence de conflit d'intérêts, ce dernier ne sera pas rendu destinataire des dossiers de présentation des opérations en cause et ne pourra pas participer à la séance du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements lors de l'examen des points correspondants de l'ordre du jour.

Dans l'hypothèse où, malgré ces précautions, les membres du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements rendus destinataires des dossiers d'investissement viendraient à considérer, à la lecture de ces derniers, qu'ils sont en situation de conflit d'intérêts, ils devront en faire part dans les meilleurs délais au Secrétaire Général préalablement à la réunion de gouvernance. À ce titre, ils ne pourront pas participer à la séance du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements lors de l'examen des points à l'ordre du jour faisant l'objet du conflit d'intérêts. Il en sera également fait part au Président du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements.

En cas de survenance d'une situation de conflit d'intérêts au cours de l'examen d'un dossier d'investissement, le membre concerné devra, dès qu'il en a connaissance, en avvertir le Président et le Président du Comité Stratégique et des Investissements. Il ne pourra plus participer aux séances du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements consacrées à l'examen des points de l'ordre du jour concernant ce projet d'investissement, et devra plus généralement respecter un strict devoir de confidentialité.

Dans l'hypothèse où une situation de conflit d'intérêts viendrait à ne plus exister, le membre du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements pourra à nouveau prendre part aux débats et délibérations du Conseil ou du Comité Stratégique et des Investissements à compter de la réception par le Président du Comité Stratégique et des Investissements et le Président de la notification par le membre concerné de la disparition du conflit d'intérêts.

Toute décision en matière de conflit d'intérêts sera consignée dans le procès-verbal du Conseil d'Administration et du Comité Stratégique et des Investissements.

Ce dispositif de prévention des conflits d'intérêts peut également être mis en œuvre à l'occasion de la présentation de dossiers soumis au Comité d'Audit.

En 2021, dans le cadre de la présentation et de l'examen d'un dossier d'investissement soumis au Comité Stratégique et des Investissements et au Conseil, la société a eu connaissance d'une situation de conflit d'intérêts identifiée. Elle l'a gérée conformément aux dispositions exposées ci-dessus.

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 au titre de leur activité.
Transparence	Conformément aux dispositions de l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et des dispositions applicables du Règlement général de l'AMF, chaque membre du Conseil est tenu de déclarer à la société et à l'AMF les opérations notamment d'acquisition, de cession, de souscription, de conversion, d'emprunt, de prêt ou d'échange qu'il a réalisées sur les actions ou les titres de créance de la société ainsi que sur des instruments dérivés ou d'autres instruments financiers qui leur sont liés, dans les trois jours ouvrés qui suivent la réalisation de ladite transaction, dès lors que le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est supérieur à 20 000 €. Par ailleurs, toute convention visée par les dispositions des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce est soumise aux formalités de communication, d'autorisation et de contrôle prescrites par les articles L. 225-38 à L. 225-42 du même code.
Devoir de loyauté	Chacune des personnes participant aux travaux du Conseil, qu'elle soit membre du Conseil ou qu'elle soit le représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil, a l'obligation de faire ses meilleurs efforts pour déterminer de bonne foi l'existence ou non d'un conflit d'intérêts, même potentiel, et a l'obligation de faire part au Président, dès qu'elle en a connaissance, de toute situation susceptible de constituer un conflit d'intérêt entre, d'une part, elle-même ou la société dont elle est le représentant permanent, ou toute société dont elle serait salariée ou mandataire social, ou toute société du même groupe, et, d'autre part, la société ou toute société de son groupe. En cas de conflit d'intérêts permanent, le membre du Conseil concerné (ou le représentant permanent de la personne morale membre du Conseil concerné) devra présenter sa démission. Par ailleurs, chaque membre du Conseil est tenu d'établir une déclaration sur l'honneur relative à l'existence ou non d'une situation de conflit d'intérêts, même potentiel, au moment de son entrée en fonction, et chaque année en réponse à une demande faite par la société à l'occasion de la préparation du document d'enregistrement universel.
Devoir de diligence	Chaque membre du Conseil est tenu de consacrer le temps et l'attention nécessaires à l'exercice de ses fonctions. Il doit être assidu et participer, dans la mesure du possible, à toutes les réunions du Conseil et, le cas échéant, des Comités dont il est membre ainsi qu'aux Assemblées générales d'actionnaires.
Devoir de confidentialité	S'agissant des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, lesquelles sont réputées présenter un caractère confidentiel, chaque personne assistant au Conseil sera astreint au secret professionnel, dépassant la simple obligation de discrétion prévue par l'article L. 225-37 du Code de commerce, et devra en préserver strictement la confidentialité.
Devoir d'abstention sur les titres	Chaque membre du Conseil doit s'abstenir d'intervenir sur les titres de la société en application des règles relatives aux opérations d'initiés et d'intervenir sur les titres de sociétés à propos desquelles il dispose, en raison de ses fonctions, d'informations privilégiées et ce conformément aux principes prévus par le guide 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 deux autres évaluations internes réalisées en 2016 et 2019. La dernière évaluation interne a consisté en un questionnaire anonyme et exhaustif, préparé sur la base des pratiques de place, adressé par le Secrétaire du Conseil à l'ensemble des Administrateurs et aux Censeurs, passant en revue la composition, l'organisation, les modalités du fonctionnement du Conseil et des Comités au cours de l'année 2019 et intégrant pour la première année la contribution individuelle effective de chacun des Administrateurs. Au cours de cette évaluation, aucun Administrateur n'a sollicité d'entretien individuel avec le Secrétaire Général.

Cette troisième évaluation, dont les résultats ont été restitués aux membres le 13 février 2020, 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.

CONCLUSIONS DE L'ÉVALUATION INTERNE RÉALISÉE EN 2019 ET ACTIONS MENÉES EN VUE DE LA MISE EN ŒUVRE DES PRÉCONISATIONS FORMULÉES	
POINTS FORTS SOULIGNÉS	- Des membres du Conseil avec des profils et des compétences diversifiés, adaptés aux enjeux du secteur d'activité - Des séances de qualité, favorisées par les bonnes relations entre les Administrateurs et leur implication au sein des débats - Satisfaction vis-à-vis du dernier séminaire stratégique, qui a permis d'analyser les nouveaux enjeux et de positionner la stratégie de l'entreprise - Efficacité des comités - Excellente relation entre le management et les membres du Conseil - Grande transparence de l'information communiquée
PISTES D'AMÉLIORATION PROPOSÉES PAR LES ADMINISTRATEURS	CONSTATS POUR L'EXERCICE 2021 À LA SUITE DES SOLUTIONS PROPOSÉES PAR LE COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS ET DES NOMINATIONS
Etudier la possibilité d'internationaliser davantage le Conseil d'Administration	Recrutement d'une Administratrice Allemande au prochain départ, l'Allemagne étant le 1^{er} pays en exposition géographique
Préciser davantage les droits et obligations des Administrateurs	Document spécifique dédié, adressé aux membres du Conseil d'Administration en 2021
Disposer de plus d'informations sur l'état de la concurrence et la stratégie des pairs	Communications renforcées aux membres du Conseil d'Administration en matière d'analyses et de benchmarks sur la concurrence et la stratégie des pairs
Consacrer plus de temps aux sujets RH, RSE et compliance	- Inscription dans l'agenda 2021 de séquences dédiées à ces sujets - Séquence du séminaire stratégique consacrée à la trajectoire carbone - Création d'un comité RSE
 La prochaine évaluation formalisée du Conseil d'administration interviendra fin 2022	

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 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.

Faculté de délibérer hors la présence des dirigeants mandataires sociaux

Le Règlement Intérieur du Conseil prévoit la possibilité pour les Administrateurs de se réunir au moins une fois par an, au cours d'une séance dédiée ou avant ou à l'issue d'une séance, hors la présence des dirigeants mandataires sociaux exécutifs.

En 2021, cette séquence a eu lieu à l'issue de la séance du 17 février, 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 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, la Directrice Juridique du groupe et l'attaché de direction du Directeur Général assistent, en tant qu'invités, aux réunions du Conseil.

Les Censeurs, désignés par le Conseil, participent aux séances du Conseil d'Administration avec voix consultative.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2312-72 du Code du travail, deux représentants du Comité Social et Économique, désignés par le Comité, assistent aux séances du Conseil, avec voix consultative. Ces représentants disposent des mêmes documents que ceux adressés ou remis aux membres du Conseil.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués aux réunions au cours desquelles les comptes annuels et semestriels, sociaux et/ou consolidés, sont examinés et arrêtés.

Assiste également au Conseil, sans voix délibérative, le Secrétaire du Conseil.

En fonction des questions inscrites à l'ordre du jour, le Président peut décider de convier toute personne qu'il jugerait utile, collaborateur ou non de la société.

Information des membres du Conseil

La société fournit aux Administrateurs et aux Censeurs l'information utile à une participation efficace aux travaux du Conseil, de manière à les mettre en mesure d'exercer leur mandat dans des conditions appropriées. Cette information permanente 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 Censeurs, aux représentants du personnel assistant au Conseil, et le cas échéant aux Commissaires aux comptes, comportant les informations et documents nécessaires aux Administrateurs pour remplir leur mission (en ce compris tous documents relatifs aux opérations qui doivent être examinées par le Conseil et lui permettant d'en apprécier la portée) sont préparés avant chaque réunion du Conseil et communiqués aux participants en temps utile, avec un préavis raisonnable avant la tenue du Conseil.

La société utilise depuis 2015 une plateforme digitale qui permet une mise à disposition sécurisée et dématérialisée de l'ensemble des dossiers de gouvernance, et assure une gestion électronique

historique de la documentation du Conseil et des Comités (dossiers, procès-verbaux, Règlement Intérieur, etc.), en toute confidentialité et sécurité. Depuis 2018, des tablettes numériques sont également mises à disposition lors des séances du Conseil, afin d'éviter les impressions papier des dossiers.

Délibérations du Conseil

Le Conseil d'Administration ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les réunions du Conseil d'Administration peuvent intervenir par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen prévu par la loi ou les règlements, dans les conditions prévues par le Règlement Intérieur adopté par le Conseil d'Administration.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du Président de séance n'est pas prépondérante.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées par des procès-verbaux de réunion établis par le Secrétaire du Conseil à l'issue de chaque réunion. Ils sont retranscrits, après approbation, dans le registre des procès-verbaux des réunions du Conseil.

5.3.2.3 Activité du Conseil d'Administration en 2021

Au cours de l'exercice 2021, le Conseil d'Administration s'est réuni à cinq reprises sur convocation de son Président. La durée moyenne des réunions du Conseil d'Administration a été de deux heures.

5.3.2.3.1 Assiduité des membres du Conseil d'Administration

En 2021, l'assiduité moyenne des Administrateurs aux réunions du Conseil d'Administration a été de 100%. Elle était de 96% pour l'ensemble des réunions des Comités.

Nombre de réunions	1	2	3	4	5	Taux d'assiduité
Jean Laurent (Président)						100%
Leonardo Del Vecchio (Vice-Président)						100%
Romolo Bardin						100%
Jean Luc Biamonti						100%
Christian Delaire						100%
Sigrid Duhamel						100%
Jérôme Grive (Représentant permanent de Predica)						100%
Stéphanie de Kerdrel (Représentante permanente d'ACM Vie)						100%
Christophe Kullmann						100%
Olivier Le Borgne (Représentant permanent de Covea Coopérations)						100%
Alix d'Ocagne						100%
Sylvie Ouziel						100%
Olivier Piani						100%
Catherine Soubie						100%
Patricia Savin						100%

 Présence en séance
 Nombre total de séances

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. À la suite de l'adoption de la raison d'être de la société, le Conseil analyse régulièrement ses décisions à la lumière de celle-ci.

À l'occasion du séminaire stratégique qui s'est tenu sur deux jours à Bordeaux en juin, les Administrateurs et les censeurs ont eu l'occasion d'échanger avec les membres du Comité Exécutif sur les choix stratégiques définis en novembre 2020, et ont défini un plan d'actions à moyen terme lié aux orientations stratégiques, en ce

compris le relèvement des objectifs de réduction des émissions carbone du Groupe à horizon 2030.

Les membres du Conseil ont été systématiquement informés des travaux, recommandations et décisions du Comité Stratégique et des Investissements, du Comité des Rémunérations et des Nominations, du Comité d'Audit et du Comité RSE, ainsi que des travaux et avis des Commissaires aux comptes. Le Directeur Général a régulièrement rendu compte au Conseil des délégations qui lui avait été consenties par ce dernier.

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le Conseil d'Administration a délibéré sur les éléments de rémunération des dirigeants mandataires sociaux hors la présence de ces derniers, lors de la présentation des propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations.

Suivi des orientations stratégiques du groupe et de ses activités	● Suivi des conséquences à court terme de la crise sanitaire sur l'environnement et les marchés de la société ● Approbation d'opérations d'investissement, de cession d'actifs et de restructuration juridique ● Approbation de la souscription à l'augmentation de capital de Covivio Hotels ● Points d'avancement réguliers des différents projets précédemment autorisés ● Information régulière sur l'évolution de l'activité du groupe, son patrimoine, sa situation financière, ses indicateurs financiers, son environnement, ses performances et valorisation boursières et sa trésorerie ● Suivi de l'environnement politique sur le plafonnement des loyers des logements à Berlin ● Approbation du Business Plan 2025 au regard des objectifs stratégiques arrêtés durant le séminaire de juin
Gouvernance d'entreprise	● Examen de l'évolution de la composition du Conseil d'Administration et des Comités au regard des mandats arrivant à échéance en avril 2021 ● Arrêté des propositions de renouvellements des mandats des Administrateurs arrivant à échéance en avril 2021 ● Examen de l'indépendance des Administrateurs au regard des critères définis par le Code Afep-Medef ● Renouvellement du mandat de Sylvie Ouziel en qualité de membre du Comité d'Audit, du mandat de Jean-Luc Biamonti en qualité de Président du Comité d'Audit et de membre du Comité des Rémunérations et des Nominations, ainsi que du mandat de Jérôme Grivet en tant que membre du Comité des Rémunérations et des Nominations et du Comité Stratégique et des Investissements ● Approbation des mises à jour du Règlement Intérieur du Conseil et de son annexe relative au guide sur la prévention des opérations d'initiés ● Création du Comité RSE et détermination de sa composition ● Désignation d'Olivier Piani en qualité de membre du Comité Stratégique et des Investissements ● Examen de la composition du Conseil d'Administration au regard des mandats arrivant à échéance en avril 2022 ● Communication de l'agenda de la gouvernance 2021 et 2022 et des périodes d'abstention
Assemblée générale	● Convocation de l'Assemblée générale du 20 avril 2021 : arrêté de son ordre du jour, des projets de résolutions et des termes des différents rapports mis à la disposition des actionnaires ● Désignation de Christophe Kullmann aux fonctions d'Administrateur délégué afin de présider l'Assemblée générale en l'absence du Président et du Vice-Président du Conseil ● Délégation consentie au Directeur Général pour déterminer les modalités d'organisation, de réunion et de participation des actionnaires à l'Assemblée générale, et pour désigner les scrutateurs de l'Assemblée générale ● Délégation consentie au Directeur Général pour répondre aux questions écrites des actionnaires à l'Assemblée générale ● Approbation des modalités fixées pour la tenue de l'Assemblée générale à huis clos ● Compte rendu de l'Assemblée générale et des résultats de vote des résolutions
Rémunérations	● Arrêté du montant du bonus 2020, de l'intéressement long terme 2020, des critères d'attribution du bonus 2021 du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués, du montant de l'intéressement long terme 2017 consenti à Christophe Kullmann, Olivier Estève et Dominique Ozanne au regard de l'atteinte des conditions de performance ● Arrêté de la politique de rémunération des mandataires sociaux soumise à l'approbation de l'Assemblée générale du 20 avril 2021 ● Approbation des conditions financières et du communiqué de presse attachés à la démission de Dominique Ozanne de son mandat de Directeur Général Délégué ● Approbation de la proposition d'organisation managériale du groupe à la suite du départ de Dominique Ozanne et du communiqué de presse y relatif ● Approbation des éléments de rémunération des membres du Comité RSE ● Arrêté des critères RSE de l'intéressement long terme des dirigeants mandataires sociaux exécutifs ● Arrêté des modalités des plans d'attribution gratuite d'actions allouées aux mandataires sociaux et aux salariés du groupe

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 2020 ● Détermination de l'affectation du résultat 2020 proposée à l'Assemblée générale du 20 avril 2021 et du montant du dividende ● Approbation de la guidance 2021 et de sa révision ● Point sur les liquidités et les financements ● Arrêté des comptes et documents de gestion prévisionnelle et les rapports y afférents ● Autorisation de la mise à jour du programme EMTN (Euro Medium Term notes) ● Examen et arrêté des comptes consolidés du premier semestre 2021 ● Points réguliers sur l'avancement du budget 2021 ● Suivi de l'atterrissage du budget 2021 et adoption du budget de l'année 2022 ● Approbation des communiqués financiers ● Mise en œuvre du programme de rachat d'actions et restitution des opérations sur les actions propres affectées aux différents objectifs du programme ● Compte rendu sur l'utilisation de l'autorisation des cautions, avals et garanties consentis au cours de l'exercice et renouvellement des autorisations annuelles consenties au Directeur Général de délivrer des cautions, avals et garanties ● Approbation d'opérations de financement ● Restitution des augmentations de capital résultant de l'attribution définitive d'actions gratuites ● Restitution des résultats du placement par les salariés de l'UES Covivio de l'intéressement de l'exercice 2020 (majoré de l'abondement) en actions de la société
Gestion des risques	● Revue de l'organisation de l'activité compliance, audit et contrôle internes ● 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 financiers, juridiques, opérationnels, sociaux et environnementaux attachés à l'activité de la société ● Revue des plans d'actions mis en place pour les risques majeurs identifiés ● Validation du plan d'audit 2021/2022 ● Suivi des contentieux fiscaux ● Examen des résultats de l'évaluation interne de la revue des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ● Suivi des activités de contrôle de l'établissement stable en Italie ● Rappel aux Administrateurs et aux Censeurs des obligations incombant aux personnes exerçant des responsabilités dirigeantes (et aux personnes qui leur sont étroitement liées) au titre de la réglementation sur les abus de marché, dont notamment les règles d'abstention (i) de communication d'une information privilégiée et (ii) d'effectuer des transactions sur les titres en cas de détention d'une information privilégiée.
Responsabilité sociale, sociétale et environnementale de l'entreprise	● Arrêté de la déclaration consolidée de performance extra-financière ● Examen des actions menées en matière de politique RSE ● Arrêté de la politique de diversité appliquée aux membres du Conseil et des Comités, de ses modalités de mise en œuvre et des résultats obtenus ● Arrêté de la politique de non-discrimination et de diversité, notamment en matière de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des instances dirigeantes ● Arrêté de la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale entre hommes et femmes ● Approbation des missions et du périmètre du Comité RSE et arrêté de son programme de travail ● 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
Conventions réglementées	● Revue de l'ensemble des conventions réglementées conclues et/ou autorisées en 2020 ● Autorisation de la poursuite des conventions réglementées conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie en 2021 ● Examen et autorisation de conclusion de nouvelles 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, les challenger et les renouveler, Covivio a créé en 2020 un Comité des Parties Prenantes. Présidé par Bertrand de Feydeau, ancien Administrateur indépendant de Covivio, Président de la Fondation Palladio et de la Fondation des Bernardins, il rassemble à ce jour les personnalités suivantes :

- Stephan de Fay, ancien Directeur Général de l'EPA Bordeaux Euratlantique, aujourd'hui Directeur Général de Grand Paris Aménagement
- Siegrid Henry, Conseillère du haut-commissaire à l'emploi et à l'engagement des entreprises, auprès du Ministère du Travail (anciennement Chargée de mission auprès de l'Ambassadeur pour le numérique)
- Sonia Lavadinho, Directrice Fondatrice de Bfluid, Institut de recherche prospective & expertise en mobilité et développement territorial

- Patricia Savin, Avocate associée chez DS Avocats, Présidente d'Orée, Administratrice indépendante de Covivio
- Jean Paul Viguié, Architecte, Président de Viguié architecture urbanisme paysage.

Ces personnalités reconnues dans les domaines de l'environnement, de la sociologie et de l'anthropologie, du numérique, de la construction de la Ville et l'aménagement des territoires, sont chargées, auprès de Jean Laurent, Président du Conseil d'Administration, 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.

Le Comité s'est réuni 2 fois en 2021. Ses travaux ont notamment porté sur l'évolution des villes, la transformation d'immeubles et de quartiers, la mobilité urbaine, la réversibilité des usages immobiliers, l'obsolescence des bâtiments, etc...

Une restitution des travaux de ce Comité sera effectuée au Conseil d'Administration de Covivio en 2022.

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.

A 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.

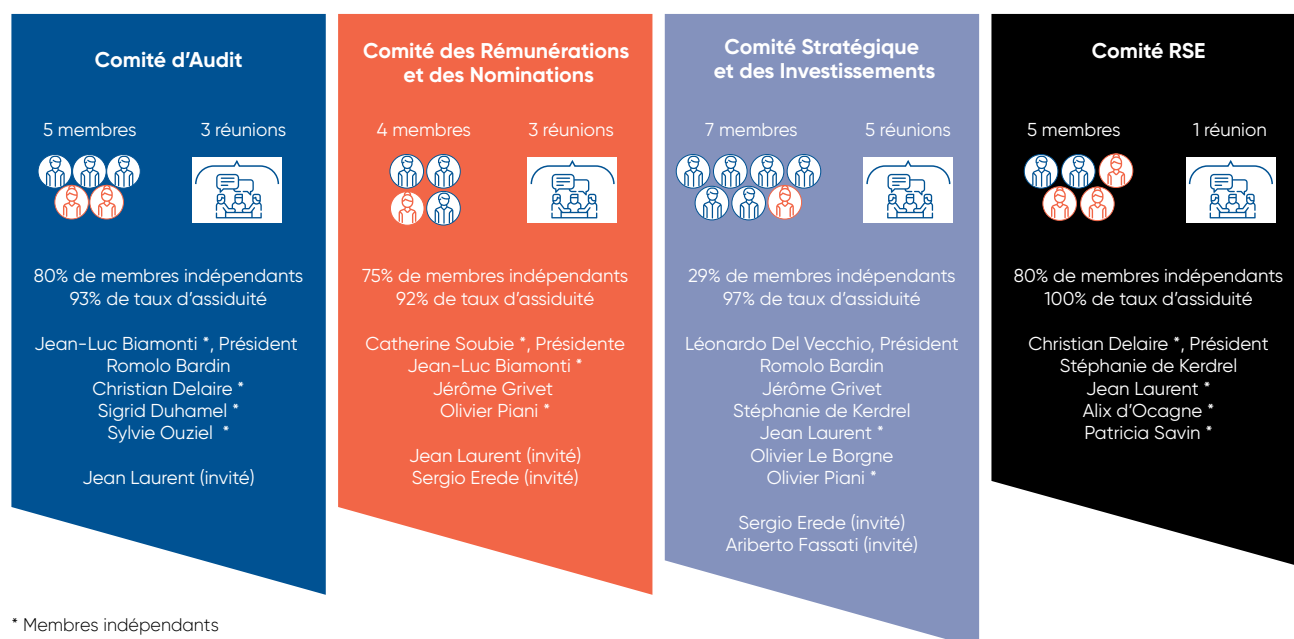
Le Conseil d'Administration s'appuie donc désormais sur les travaux de quatre Comités spécialisés institués en son sein : le Comité d'Audit, le Comité des Rémunérations et des Nominations, le Comité Stratégique et des Investissements et le Comité RSE.

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 des Comités est assuré par Yves Marque en sa qualité de Secrétaire du Conseil.

Synthèse de la composition des Comités en 2021



Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022 du renouvellement des mandats d'Administrateurs d'Alix d'Ocagne, de Romolo Bardin et de la société ACM Vie, représentée par Stéphanie de Kerdrel, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations,

n'envisage pas de faire évoluer la composition des comités de gouvernance telle que présentée ci-dessus, étant toutefois précisé que la composition du Comité d'Audit sera mise à jour du non renouvellement du mandat d'Administratrice indépendante de Sigrid Duhamel.

5.3.3.1 Le Comité d'Audit

Ses missions, sa composition et son organisation sont régies par les articles L. 823-19 et suivants du Code de commerce. Le Règlement Intérieur de la société est par ailleurs conforme aux dispositions sur le Comité d'Audit prévues par les articles précités.

5.3.3.1.1 Composition

À la suite du renouvellement de leur mandat d'Administrateur, le Conseil d'Administration réuni le 20 avril 2021 a renouvelé Jean-Luc Biamonti en qualité de Président du Comité d'Audit et Sylvie Ouziel en qualité de membre. La composition du Comité d'Audit a également été mise à jour le 21 juillet 2021 de la démission de Patricia Savin de son mandat de membre.

Le Comité d'Audit est désormais composé de cinq membres dont quatre sont indépendants (80%) : Jean-Luc Biamonti (Président), Christian Delaire, Sigrid Duhamel et Sylvie Ouziel.

La Présidence du Comité d'Audit est assurée par un Administrateur indépendant. De plus, Jean Laurent, en sa qualité de Président indépendant du Conseil d'Administration, participe, sans voix délibérative, à l'ensemble des séances du Comité d'Audit.

Le Comité comprend un membre de nationalité italienne, un membre de nationalité danoise, et un membre de nationalité monégasque.

Les membres du Comité d'Audit disposent d'une compétence comptable ou financière, appréciée au regard de leur formation et de leur expérience professionnelle.

Le Comité d'Audit ne comprend aucun dirigeant mandataire social.

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, Compliance, 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

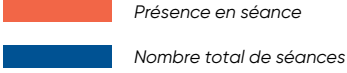
Aux termes de l'article 23 du Règlement Intérieur, le Comité d'Audit doit assurer le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle de l'information comptable et financière. Il est chargé plus particulièrement :

- d'assurer le suivi du processus d'élaboration de l'information financière, et le cas échéant de formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité
- d'examiner les méthodes comptables et les modalités d'évaluation des actifs du groupe Covivio
- d'examiner les projets de comptes sociaux et consolidés, préparés par la société, avant leur présentation au Conseil
- de préparer les décisions du Conseil en matière de suivi de l'audit interne
- d'assurer le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que de l'audit interne concernant les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable, financière et extra-financière ; à ce titre, il examine les éléments du rapport de gestion du Conseil d'Administration relatifs au dispositif de contrôle interne et de gestion des risques et formule le cas échéant des observations, et donne son avis sur l'organisation du service de l'audit interne et du contrôle des risques
- d'assurer le suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les Commissaires aux comptes
- de s'assurer de l'indépendance des Commissaires aux comptes
- d'examiner les conventions conclues entre la société et les personnes détenant une participation directe ou indirecte dans la société
- d'examiner les propositions de nomination des Commissaires aux comptes de la société et d'émettre une recommandation sur les Commissaires aux comptes dont la désignation est proposée à l'Assemblée générale
- d'assurer le contrôle de la gestion et la vérification et la clarté des informations qui seront fournies aux actionnaires et au marché
- d'examiner les communiqués relatifs aux résultats financiers
- d'examiner les risques et les engagements hors-bilan significatifs
- d'approuver préalablement à leur conclusion les services autres que la certification des comptes fournis par les Commissaires aux comptes à la société et
- d'examiner le rapport complémentaire des Commissaires aux comptes établi conformément aux dispositions de l'article 11 du règlement 537/2014.

Le Comité d'Audit rend compte au Conseil de ses travaux, exprime tout avis ou toute suggestion qui lui semblerait opportun et porte à sa connaissance les points qui nécessitent une décision du Conseil. Dans le cadre de l'exercice de ses missions, le Comité d'Audit peut examiner le périmètre des sociétés consolidées et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des sociétés n'y seraient pas incluses. Il peut recourir à des experts extérieurs en tant que de besoin en veillant à l'objectivité du conseil concerné. Toutefois, le Comité d'Audit n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2021.

5.3.3.1.4 Travaux du Comité d'Audit en 2021

Le Comité d'Audit s'est réuni à trois reprises, avec un taux de participation des membres de 93%.

Nombre de réunions	1	2	3	Taux d'assiduité	
Jean Luc Biamonti (Président)				100%	
Romolo Bardin				100%	
Christian Delaire				100%	
Sigrid Duhamel				67%	
Sylvie Ouziel				100%	
Patricia Savin (jusqu'au 21 juillet 2021)				100%	
Jean Laurent (invité)				100%	

Au cours de ces réunions, les membres du Comité d'Audit ont entendu les Commissaires aux comptes, ainsi que le Directeur Financier, le Directeur des comptabilités et la Directrice Risques, Compliance, 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.

L'examen des comptes par le Comité d'Audit a été accompagné d'une présentation des Commissaires aux comptes soulignant les points essentiels au sujet non seulement des résultats, mais aussi des options comptables retenues, ainsi que d'une présentation du Directeur Financier décrivant l'exposition aux risques, y compris ceux de natures sociale et environnementale, et les engagements hors-bilan significatifs de l'entreprise. Le Comité d'Audit travaille en interaction avec la Directrice Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes, avec laquelle il échange notamment sur la perception opérationnelle des risques et sur leur évolution.

Au cours des séances 2021, le Comité d'Audit a notamment examiné les thèmes suivants :

Séance du 10 février 2021	● Examen des événements marquants de l'exercice 2020 et de la synthèse des indicateurs financiers ● Point sur les expertises immobilières ● Synthèse de la rotation du patrimoine 2020 ● Suivi du pipeline de développement et du montant des fonds engagés à risque ● Point sur les endettements et covenants ● Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ● Examen du projet de communiqué sur les résultats financiers ● Point d'actualité sur les contentieux fiscaux ● Présentation des honoraires relatifs aux services autres que la certification des comptes (SACC)
Séance du 15 juillet 2021	● Examen des événements marquants du 1^{er} semestre 2021 et de la synthèse des indicateurs au 30 juin 2021 ● Point sur les expertises immobilières ● Synthèse de la rotation du patrimoine du 1^{er} semestre 2021 ● Suivi du pipeline de développement et du montant des fonds engagés à risque ● Point sur les endettements et covenants ● Examen des comptes consolidés au 30 juin 2021 ● Examen du projet de communiqué sur les résultats financiers
Séance du 22 septembre 2021	● Point sur l'organisation et l'activité de la Directrice Risques, Compliance, Audit et 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 ● Présentation de l'actualisation de la cartographie des risques et des plans d'actions associés ● Suivi de l'actualité de la compliance ● Suivi du plan d'audit 2021 ● Approbation du plan d'audit 2022 ● Point sur le projet ONE/SAP

À l'issue de la séance du 22 septembre 2021, une réunion s'est tenue entre les Commissaires aux comptes et les membres du Comité d'Audit, en l'absence du management de la société.

À cette occasion, les Commissaires aux comptes ont souligné la qualité de la relation avec la Direction Financière et la Direction Risques, Compliance, Audit et Contrôle Internes.

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 leur mandat d'Administrateur, le Conseil d'Administration réuni le 20 avril 2021 a renouvelé Jean-Luc Biamonti et Jérôme Grivet en qualité de membre du Comité des Rémunérations et des Nominations.

À la clôture de l'exercice 2021, le Comité des Rémunérations et des Nominations reste composé de quatre membres, et invite à ses réunions le Président du Conseil d'Administration et Sergio Errede, Censeur. Les Administrateurs indépendants représentent 75% des membres, dont la Présidente du Comité. Le Comité des Rémunérations et des Nominations comprend un membre étranger de nationalité monégasque.

Il ne comprend aucun dirigeant mandataire social exécutif. Toutefois, le Directeur Général est consulté par le Comité des Rémunérations et des Nominations sur les sujets des nominations et 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 est associé aux travaux du Comité s'agissant du plan de succession des dirigeants mandataires sociaux.

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 19 du Règlement Intérieur, le Comité des Rémunérations et des Nominations est chargé de :

- examiner toute candidature à la nomination à un poste du Conseil ou à un mandat de Directeur Général, de Directeur Général Délégué, rechercher ou apprécier les candidats possibles, formuler sur ces candidatures un avis et/ou une recommandation auprès du Conseil en tenant compte notamment de l'équilibre souhaitable de la composition du Conseil au vu de l'évolution de l'actionnariat de la société
- apprécier l'opportunité des renouvellements de mandats, au regard notamment, s'agissant des Administrateurs, de leur assiduité aux réunions de gouvernance et de leur contribution effective aux travaux du Conseil et des Comités
- superviser l'établissement de plans de succession des dirigeants mandataires sociaux
- proposer la nomination ou le renouvellement du Président du Comité d'Audit
- proposer le montant de l'enveloppe globale et les modalités de répartition de la rémunération allouée à chaque membre du Conseil qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée générale
- formuler des propositions quant à la politique de rémunération de l'ensemble des mandataires sociaux (y compris les membres du Conseil), et à la rémunération du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués (montant des rémunérations fixes et définition des règles de fixation des rémunérations variables, en veillant à la cohérence de ces règles avec l'évaluation faite annuellement des performances des mandataires sociaux et avec la stratégie à moyen terme de l'entreprise et en contrôlant l'application annuelle de ces règles)
- émettre un avis préalable sur toute proposition de rémunération exceptionnelle proposée par le Conseil en vue de rémunérer l'un de ses membres qu'il aura chargé d'une mission ou d'un mandat conformément aux dispositions de l'article L. 225-46 du Code de commerce
- faire le cas échéant des propositions au Conseil quant aux programmes de stock-options, d'attribution gratuite d'actions, et aux règlements et à l'attribution de celles-ci
- donner un avis au Conseil sur la qualification des membres du Conseil au regard des critères d'indépendance mis en œuvre par la société
- faire des recommandations relatives aux conditions financières de cessation des mandats sociaux.

Le Comité s'attache de même à étudier les systèmes de retraite des dirigeants et des salariés de la société, la fiscalité attachée aux différents modes de rémunération, ainsi que son évolution, et la succession potentielle des différents mandataires sociaux. Il peut faire appel, en veillant à l'objectivité du conseil concerné, à des consultants externes. Le Comité des Rémunérations et des Nominations a jugé utile d'y recourir en 2021 pour le recrutement d'une nouvelle Administratrice.

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 2021

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'est réuni à trois reprises, avec un taux de participation des membres de 92%.

Nombre de réunions	1	2	3	Taux d'assiduité	
					 Présence en séance
					 Nombre total de séances
Catherine Soubie (Présidente)				100%	
Jean Luc Biamonti				100%	
Jérôme Grivet				67%	
Olivier Piani				100%	
Jean Laurent (invité)				100%	
Sergio Erede (invité)				67%	

Au cours des séances 2021, le Comité des Rémunérations et des Nominations a notamment examiné les sujets suivants :

Séance du 10 février 2021	● Revue de la composition du Conseil d'Administration : proposition de renouvellement d'Administrateurs, examen de l'indépendance des Administrateurs ● Rémunération des dirigeants mandataires sociaux exécutifs : examen du montant du bonus 2020, de l'intéressement long terme 2020, des critères d'attribution du bonus 2021, du montant versé au titre de l'intéressement long terme 2017 au regard de l'atteinte des conditions de performance ● Proposition de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des mandataires sociaux et de salariés du groupe
Séance du 19 avril 2021	● Examen des conditions financières du départ de Dominique Ozanne
Séance du 25 novembre 2021	● Revue de la composition du Conseil d'Administration : proposition de renouvellement de trois Administrateurs sur quatre dont les mandats arrivent à échéance en avril 2022 et proposition de recrutement d'une nouvelle Administratrice indépendante ● Examen des critères RSE de l'ILT 2021 et revue de la politique de la société en matière d'égalité professionnelle et salariale entre hommes et femmes ● Proposition de plans d'attribution gratuite d'actions au bénéfice des salariés du groupe



5.3.3.3 Le Comité Stratégique et des Investissements

Le Comité Stratégique et des Investissements a un rôle d'étude et de préparation des délibérations du Conseil d'Administration en matière de stratégie, d'investissements et de cessions. Tous les Administrateurs sont informés de ses réunions et de son ordre du jour, et sont destinataires des dossiers qui sont adressés aux membres.

5.3.3.3.1 Composition

À la suite du renouvellement de son mandat d'Administrateur, le Conseil d'Administration réuni le 20 avril 2021 a renouvelé Jérôme Grivet en qualité de membre du Comité Stratégique et des Investissements et a également décidé de nommer Olivier Piani en qualité de membre. La présidence du Comité est assurée par Leonardo Del Vecchio. À la clôture de l'exercice, le Comité Stratégique et des Investissements est composé de sept membres, et invite à ses réunions les Censeurs et l'ensemble des Administrateurs qui sont libres d'y assister s'ils le souhaitent dans la mesure de leur disponibilité.

Le Comité comprend deux membres indépendants, Jean Laurent et Olivier Piani, ainsi que deux membres de nationalité italienne.

5.3.3.3.2 Fonctionnement

Le Comité Stratégique et des Investissements se réunit à l'initiative de son Président ou à la demande du Président du Conseil, et, en principe, avant les réunions du Conseil dont l'ordre du jour comporte la prise d'une décision entrant dans le domaine d'attribution assigné au Comité Stratégique et des Investissements par le Conseil.

Le Président du Comité Stratégique et des Investissements ou, en son absence, le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité. Il dirige les débats et organise le vote des délibérations soumises au Comité Stratégique et des Investissements.

La convocation des membres du Comité Stratégique et des Investissements 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 Stratégique et des Investissements peut assister, sans voix délibérative, aux réunions du Comité.

La présence de la moitié au moins des membres du Comité Stratégique et des Investissements est nécessaire pour la validité des réunions, étant précisé qu'il est tenu compte des membres représentés pour le calcul du quorum.

Les avis et décisions du Comité Stratégique et des Investissements sont adoptés à la majorité simple des membres présents ou représentés et le Comité Stratégique et des Investissements rend compte de ses travaux à la plus prochaine réunion du Conseil d'Administration. À cette occasion, un large compte-rendu des travaux est effectué au Conseil, afin que les Administrateurs puissent, en toute connaissance de cause, se prononcer sur la stratégie de la société, en s'appuyant sur le travail préparatoire du Comité.

5.3.3.3.3 Missions

Aux termes de l'article 15 du Règlement Intérieur, le Comité Stratégique et des Investissements est chargé, préalablement à toute décision du Conseil, d'examiner et d'émettre un avis sur les opérations suivantes :

- investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 100 000 000 € (part du groupe)
- cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 100 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

Par ailleurs, le Comité Stratégique et des Investissements est chargé, préalablement à toute décision du Directeur Général, d'examiner et d'autoriser les opérations suivantes :

- investissement réalisé directement par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale dès lors que le montant global de l'investissement, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés aux actifs concernés, est supérieur à 30 000 000 € (part du groupe)
- cession par la société ou par l'intermédiaire d'une filiale consolidée par intégration globale, à l'exception des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, de toute branche d'activité, toute participation dans toute société ou tout actif, dans chaque cas dès lors que le montant global du désinvestissement correspondant, augmenté, le cas échéant, de tous passifs attachés et transférés, est supérieur à 30 000 000 € (à l'exception des opérations intra-groupe).

Plus généralement, le Comité Stratégique et des Investissements est chargé notamment :

- d'examiner les projets majeurs à caractère stratégique de développement *via* croissance externe ou de partenariat
- d'analyser, le cas échéant, les plans et prévisions du groupe Covivio à moyen terme
- de réunir le cas échéant des experts afin d'examiner l'opportunité des choix stratégiques envisagés et
- d'entretenir la réflexion du Conseil sur la stratégie entre les séances qui y sont spécifiquement dédiées.

Il peut recourir en tant que de besoin à des experts extérieurs, en veillant à l'objectivité du conseil concerné. Le Comité Stratégique et des Investissements n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2021.

5.3.3.4 Travaux du Comité Stratégique et des Investissements en 2021

Le Comité Stratégique et des Investissements s'est réuni à cinq reprises, avec un taux d'assiduité des membres de 97%, étant précisé que les réunions du Comité ont été suivies par un nombre important d'Administrateurs invités.

Nombre de réunions	1	2	3	4	5	Taux d'assiduité	
Leonardo Del Vecchio (Président)						80 %	
Romolo Bardin						100 %	
Jérôme Grivet						100 %	
Stéphanie de Kerdrel						100 %	
Jean Laurent						100 %	
Olivier Le Borgne						100 %	
Olivier Piani (depuis le 21 Juillet 2021)						100 %	
Sergio Erede (invité)						100 %	 Présence en séance
Ariberto Fassati (invité)						100 %	 Nombre total de séances

Au cours des séances 2021, le Comité Stratégique et des Investissements a notamment examiné les sujets suivants :

Séance du 20 avril 2021	● Présentation et approbation de projets de cession ● Présentation de post-mortem d'opérations d'investissement
Séance du 14 juin 2021	● Présentation et approbation d'un projet d'investissement
Séance du 21 juillet 2021	● Suivi des décisions de gouvernance ● Présentation et approbation de projets d'investissement et de cession
Séance du 20 octobre 2021	● Suivi des décisions de gouvernance ● Présentation et approbation de projets d'investissement ● Présentation de post-mortem d'une opération d'investissement
Séance du 25 novembre 2021	● Suivi des décisions de gouvernance ● Présentation et approbation de projets d'investissement et 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'être 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 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

Le Comité RSE est composé de cinq membres dont quatre sont indépendants (80%) : Christian Delaire (Président), Jean Laurent, Alix d'Ocagne et Patricia Savin. La présidence du Comité RSE est assurée par un Administrateur indépendant.

5.3.3.4.2 Fonctionnement

Le Comité RSE 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, 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.

Le Président du Comité RSE ou, en son absence le Président du Conseil, fixe l'ordre du jour des réunions du Comité RSE. Il 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

Aux termes de l'article 27 du Règlement Intérieur, le Comité RSE est chargé des missions suivantes :

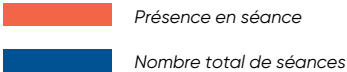
- examiner et valider les engagements et les orientations de la politique du groupe en termes de responsabilité environnementale, sociétale, sociale, et en matière de gouvernance (ci-après « RSE »)
- assurer leur cohérence avec la raison d'être dont Covivio s'est dotée et les attentes des parties prenantes
- 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
- le cas échéant, émettre des recommandations, en interaction avec le Comité des Rémunérations et des Nominations, sur la détermination des critères RSE 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
- de manière générale, s'assurer de l'établissement de toute information requise par la législation en vigueur en matière de RSE
- 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 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 n'a pas jugé nécessaire d'y recourir en 2021.

5.3.3.4.4 Travaux du Comité RSE en 2021

Compte tenu de sa récente création, le Comité RSE s'est réuni une seule fois, avec un taux d'assiduité des membres de 100%.

Nombre de réunions	1	Taux d'assiduité	
Christian Delaire (Président)		100%	
Stéphanie de Kerdrel		100%	
Jean Laurent		100%	
Alix d'Ocagne		100%	
Patricia Savin		100%	

Au cours de cette séance, le Comité RSE a notamment examiné les sujets suivants :

- Séance du 20 octobre 2021**
- Définition des missions et du périmètre du Comité RSE
 - Analyse des notations attribuées par les agences de notations extra-financière
 - Détermination du programme de travail

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 21 avril 2022 (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 (5^e, 6^e, 7^e et 8^e résolutions) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022. 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 (5^e 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 400 K€), répartie en un traitement annuel et 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. Elle est restée identique depuis 2011.

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 bénéficie également du même régime de santé et de prévoyance que les salariés du groupe en France.

Il ne reçoit aucune autre rémunération allouée par la société ou ses filiales au titre de l'exercice de mandats.

Le Président du Conseil d'Administration ne dispose pas de contrat de travail et ne bénéficie :

- d'aucun élément de rémunération, indemnité ou avantage dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou d'un changement de fonctions, ou postérieurement à celles-ci, ou droits conditionnels octroyés au titre d'engagements de retraite
- d'aucun engagement ou droit conditionnel
- d'aucun engagement relatif à l'octroi d'une indemnité de non-concurrence.

La politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles.

Il est rappelé en application des dispositions de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que le Président du Conseil d'Administration est désigné par le Conseil parmi ses membres, pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'Administrateur fixée à quatre ans et prenant fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire son mandat. Le Président est rééligible selon les mêmes modalités, étant précisé qu'au titre de son mandat d'Administrateur, il peut être révoqué à tout moment par l'Assemblée générale, sans indemnité ni préavis.

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 19 du Règlement Intérieur du Conseil, le Comité des Rémunérations et des Nominations formule au Conseil des propositions quant à la rémunération du Président.

La rémunération du Président du Conseil d'Administration de Covivio est fixée par le Conseil pour la durée de son mandat de quatre ans.

Sa rémunération a été initialement fixée à 400 K€ par le Conseil d'Administration le 31 janvier 2011, à l'occasion de la transformation de la société en société anonyme et de la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

À l'occasion des renouvellements de son mandat de Président intervenus en 2015 et 2019, le Conseil d'Administration a approuvé le maintien de sa rémunération annuelle et décidé qu'il continuera à bénéficier des régimes de mutuelle santé et prévoyance du groupe.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 17 février 2022, étant précisé que cette politique de rémunération n'a pas fait l'objet de modifications depuis 2011.

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 (6^e et 7^e résolutions)

5.3.4.1.2.1 Composition de la rémunération du Directeur Général et du 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 en 2021, la rémunération fixe du Directeur Général était de 700 K€, et celle du Directeur Général Délégué de 400 K€. Par principe, le Conseil s'attache à ne revoir cette rémunération qu'à échéances régulières et espacées, en lien avec des évolutions éventuelles de responsabilités, ou des événements affectant l'entreprise, 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), le Comité des Rémunérations et des Nominations évalue les dirigeants mandataires sociaux exécutifs sur la base d'objectifs clairs, précis, chiffrables et opérationnels. Ces objectifs sont arrêtés chaque année, en février, par le Conseil d'Administration, sur la base des propositions du Comité des Rémunérations et des Nominations. Ils sont déterminés en fonction du plan stratégique, du budget approuvé par le Conseil pour l'année en cours et des enjeux du moment de la société, contribuant ainsi à la stratégie commerciale et à la pérennité de la société.

Les bonus cible du Directeur Général et du Directeur Général Délégué équivalent à 100% de leur salaire fixe annuel.

Dans un souci de différenciation, de motivation et d'incitation à la surperformance, un *upside* pouvant atteindre 50% du bonus cible est prévu en cas de dépassement des objectifs fixés en début d'année. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires 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 des performances 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 prévu par le Conseil que dans l'hypothèse d'une situation exceptionnelle :

- ne rentrant pas dans le cadre des objectifs annuels stratégiques et opérationnels déterminés en début d'année
- non prévisible au moment de la détermination des critères de la part variable annuelle
- structurante pour la société en termes de taille, de périmètre ou de stratégie.

En tout état de cause, cette prime exceptionnelle serait plafonnée à 50% du bonus cible du Directeur Général et 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 2021, 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. En tout état de cause, l'ILT est plafonné à 150% du salaire fixe.

100% des actions attribuées sont soumises 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 dépasser le nombre cible établi au moment de l'attribution.

Jusqu'à l'attribution en février 2019 des actions de performance au titre de 2018, les conditions étaient les suivantes :

50%	Condition de présence et de performance par rapport au marché : ● Performance boursière globale de Covivio par rapport à l'indice EPRA « Eurozone », définie par l'évolution, sur la période de référence de 3 ans, du cours de l'action, en prenant en compte tous dividendes ou acomptes sur dividendes bruts ● Le nombre d'actions cible sera versé en cas de surperformance de 2 points par rapport à l'indice. Une surperformance de 5 points entraînera un versement de 110% de la cible (130% pour 20 points). Une performance égale à l'indice donnera lieu à l'attribution de 95% du nombre cible d'actions. Une sous-performance de 20 points entraînera l'annulation de 30% des actions cibles, et une sous-performance de 30 points annulera tout versement d'actions.
50%	Condition de présence et de performance interne non liée au marché : ● Le nombre d'actions de performance est pondéré par un coefficient correspondant à la moyenne des taux de réalisation des objectifs des bonus entre l'année d'attribution et l'année précédant la constatation de la réalisation de la condition de performance ● Ce taux de performance moyen sera appliqué au nombre cible d'actions.

La seconde condition a été modifiée par le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, à la suite des objections de certains *proxys advisors* et investisseurs, qui regrettaient la redondance entre les critères de l'ILT et ceux du bonus annuel. Elle a été remplacée, à compter de l'ILT 2019, par des conditions de performance liées à des indicateurs financiers et à des objectifs en matière de RSE :

50%	Condition de présence et de performance par rapport au marché : ● Performance boursière globale de Covivio par rapport à l'indice EPRA « Eurozone », définie par l'évolution, sur la période de référence de 3 ans, du cours de l'action, en prenant en compte tous dividendes ou acomptes sur dividendes bruts ● Le nombre d'actions cible sera versé en cas de surperformance de 2 points par rapport à l'indice. Une surperformance de 5 points entraînera un versement de 110% de la cible (130% pour 20 points). Une performance égale à l'indice donnera lieu à l'attribution de 95% du nombre cible d'actions. Une sous-performance de 20 points entraînera l'annulation de 30% des actions cibles, et une sous-performance de 30 points annulera tout versement d'actions.
30%	Condition de présence et de performance économique par rapport au marché ● 15% = Évolution relative de l'ANR/action Covivio vs EPRA hors UK (avec la même échelle que pour le TSR) ● 15% = Évolution relative de l'EPRA Earnings/action Covivio vs EPRA hors UK (avec la même échelle que pour le TSR).
20%	Condition de présence et de performance extra-financière ● 10% = Objectif de verdissement du patrimoine ● 5% = Mesure de l'engagement des équipes ● 5% = Féminisation des équipes

Les objectifs chiffrés de performances extra-financières sont amenés à évoluer ou être adaptés au fil des années, en fonction de leur avancement, afin de s'assurer d'une progression continue. Une fois atteints, ils pourront être remplacés par d'autres objectifs.

Ainsi, pour l'**ILT 2019 attribué en 02/2020** et livré en 02/2023, les objectifs ont été fixés comme suit :

- **Verdissement du patrimoine :**
 - 50% des actions livrées si verdissement à fin 2022 entre 87% et 90%
 - 100% du nombre cible d'actions si verdissement = 90%
 - 130% si verdissement = 100% (linéaire entre les bornes)
- **Engagement des équipes** (mesuré tous les 2 ans par une enquête auprès des salariés menée par un organisme externe et indépendant) : découpage en 2 catégories :
 - Score général 2021 consolidant les résultats de l'enquête dans les 3 pays (France, Allemagne et Italie), avec comme point de comparaison le baromètre 2019, qui faisait ressortir une avance nette sur le benchmark, avec toutefois un retrait en Allemagne :
 - 0% des actions si score global 2021 < 1/2 du score 2019
 - 25% si le score 2021 = 1/2 score 2019
 - 50% si le total 2021 = score 2019
 - 65% si le score 2021 = score 2019 + 5 pts

- Objectif spécifique sur le rétablissement du score de l'Allemagne, selon la même logique de calcul

- **Féminisation des équipes :** objectif fondé sur un scoring interne sur 100 pts, établi par le Conseil et composé à 30% du taux de féminisation du Comex (0 pt si taux = 0%, 30 pts si taux = 50%), 30% du taux de féminisation des CODIR pays (même calcul), 20% sur le taux de féminisation du management (même calcul), 20% sur le 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). Le point de départ de l'objectif est le score Covivio à fin 2019 = 56/100 :

- 0% d'actions livrées si score 2022 < 56
- 100% si score 2022 = 70
- 130% si score 2022 > 85 (calcul linéaire entre les bornes)

Pour l'**ILT 2020 attribué en 02/2021** et livré en 02/2024, les objectifs ont été fixés comme suit :

- **Verdissement du patrimoine :**
 - 50% des actions livrées si verdissement à fin 2023 = 90%
 - 100% du nombre cible d'actions si verdissement = 93%
 - 130% si verdissement = 100% (linéaire entre les bornes)
- **Engagement des équipes :** fondé sur le score général 2023 :
 - 50% des actions si Covivio est +5 pts vs benchmark
 - 100% si Covivio est +10 pts vs benchmark

- 130% si Covivio est +15 pts vs benchmark (linéaire entre les bornes)

● **Féminisation des équipes :**

- 0% d'actions livrées si score 2023 < 60
- 100% si score 2023 = 75
- 130% si score 2023 > 85 (calcul linéaire entre les bornes)

Pour l'ILT 2021 attribué en 02/2022 et livré en 02/2025, les objectifs ont été fixés comme suit :

● **Verdissement du patrimoine :**

- 50% des actions livrées si verdissement à fin 2024 = 92%
- 100% du nombre cible d'actions si verdissement = 96%
- 130% si verdissement = 100% (linéaire entre les bornes)

● **Engagement des équipes :** objectif non retenu pour l'ILT 2021 en raison de la fréquence de l'enquête externe, qui n'est réalisée que tous les 2 ans, afin de ne pas comptabiliser les mêmes résultats à deux reprises.

● **Féminisation des équipes** (avec un poids de 10%) :

- 0% d'actions livrées si score 2024 < 60
- 100% si score 2024 = 82
- 130% si score 2024 > 90 (calcul linéaire entre les bornes)

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 extra financières 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 2021 au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués⁽¹⁾ a représenté 20% 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
- 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 21 novembre 2018, et par les actionnaires à l'occasion de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2019, à l'occasion des votes sur les 6^e et 7^e résolutions.

L'indemnité ne serait versée qu'en cas de départ contraint, ce qui exclut les cas où ils quitteraient à leur initiative la société, changeraient de fonctions au sein du groupe ou auraient la possibilité de faire valoir leurs droits à la retraite à brève échéance.

(i) Montant théorique de l'indemnité

Le montant théorique de l'indemnité serait égal à 12 mois de rémunération globale comprenant le salaire fixe et la part variable annuelle, augmentés d'un mois de rémunération supplémentaire par année d'ancienneté dans l'entreprise toutes fonctions confondues, étant entendu que le système de rémunération actuel exclut le versement de bonus exceptionnel. Ce montant est plafonné à 24 mois de rémunération globale (fixe + bonus).

(ii) Critères de performance

Conformément aux recommandations du Code Afep-Medef, le bénéfice de cette indemnité serait subordonné à la réalisation de critères de performance interne et externe exigeants :

- 50% du montant théorique de l'indemnité sont liés à l'évolution de l'ANR sur les trois derniers exercices précédant la cessation de fonctions : si l'évolution de l'ANR 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

(1) Dominique Ozanne ayant démissionné de ses fonctions de Directeur Général Délégué avec effet au 30 juin 2021.

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 rémunérations liées à leur éventuelle participation au Conseil d'Administration de la société ainsi qu'au Conseil d'Administration ou de Surveillance des filiales du groupe.

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 1^{er} 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 »

Il n'existe pas, dans la politique de rémunération du Directeur Général et du Directeur Général Délégué, de clause dite de « clawback », obligeant le mandataire social à restituer des sommes déjà perçues pour une raison donnée.

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 en application des dispositions de l'article R. 22-10-14 du Code de commerce, que le Directeur Général est désigné par le Conseil d'Administration qui fixe la durée de son mandat et est rééligible et révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Par ailleurs, 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 dans leurs fonctions respectives pour une durée de quatre années.

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 du Directeur Général Délégué

La politique de rémunération du Directeur Général et du 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 trois reprises en 2021, 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 composée de la mise à disposition d'une voiture de fonction et la prise en charge de l'assurance perte de mandat.

Les principes fondateurs recherchés sont :

- un équilibre entre les différentes composantes court terme et long terme, fixe et variable
- une rémunération correctement située dans le marché et de nature à fidéliser
- des outils simples, lisibles pour le marché et les actionnaires
- un lien fort entre rémunération et performances opérationnelles
- une partie variable fondée sur des critères de performance objectifs et quantifiables, allant tous dans le sens des intérêts de l'entreprise, de ses salariés et de ses actionnaires, comprenant à la fois une incitation à la surperformance et un système de « coupe-circuit » qui sanctionnerait une dégradation des indicateurs clés de la société
- un alignement financier sur les intérêts des actionnaires long terme

- une évolution en cohérence globale avec celle des conditions de rémunération et d'emploi des salariés de la société.

Le Comité et le Conseil s'appuient sur des benchmarks et études générales et sectorielles, aux seules fins de vérifier que le positionnement des rémunérations globales reste cohérent avec le marché.

L'ensemble des conditions et éléments de rémunération alloués à Christophe Kullmann et Olivier Estève, proposés par le Comité des Rémunérations et des Nominations, a été arrêté le 21 novembre 2018 par le Conseil d'Administration à l'occasion du renouvellement de leur mandat respectif de Directeur Général et Directeur Général Délégué pour une durée de quatre ans à compter du 1^{er} janvier 2019.

Les éléments de rémunération ont fait l'objet de communiqués publiés sur le site Internet de la société, en date du 26 novembre 2018 pour Christophe Kullmann et Olivier Estève.

En application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, les éléments de cette politique de rémunération s'appliquant au Directeur Général et au Directeur Général Délégué ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 22 février 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.

5.3.4.1.3 Politique de rémunération applicable aux Administrateurs (8^e 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.

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.

Au sein des Comités spécialisés

- Part fixe/membre/an : 3 000 €.
- Dotation complémentaire au Président du Comité d'Audit/an : 17 000 €.
- Dotation complémentaire au Président du Comité des Rémunérations et des Nominations/an : 7 000 €.

- Dotation complémentaire au Président du Comité Stratégique et des Investissements et du Comité RSE/an : 3 000 €.

• Part variable d'assiduité/membre :

- membres du Comité Stratégique et des Investissements, 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.

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 ces 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 2021.

Il est précisé les éléments suivants :

- la part variable est versée même en cas de participation à une réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication
- à la suite de sa nomination et/ou de sa démission, l'Administrateur perçoit la part fixe de sa rémunération au *pro rata temporis* sur l'exercice
- la rémunération supplémentaire au profit des Administrateurs non-résidents français et 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, rabaisé d'un même pourcentage de telle façon que le montant global versé reste dans l'enveloppe maximale fixée par l'Assemblée générale
- les prélèvements fiscaux et sociaux sont acquittés directement par la société auprès de l'Administration fiscale
- afin de traduire leur implication dans la gestion de la société, les membres du Conseil d'Administration sont invités à détenir, dans la seconde année de leur nomination, un nombre d'actions Covivio d'une valeur équivalent à environ une année de rémunération.

L'Administrateur qui exerce un mandat de Président du Conseil d'Administration ou de Directeur Général au titre duquel il est rémunéré ne reçoit pas de rémunération supplémentaire à raison de son mandat d'Administrateur.

Conformément aux dispositions statutaires et celles du Règlement Intérieur, les Administrateurs et les Censeurs ont droit au remboursement, sur justificatifs, des frais de voyage et de déplacement et des dépenses engagées en vue d'assister aux réunions du Conseil et des Comités.

La politique de rémunération applicable aux Administrateurs ne prévoit pas la possibilité de déroger à son application en cas de survenance de circonstances exceptionnelles ou, pour la société, de demander la restitution de la rémunération variable. Elle ne prévoit pas non plus de périodes de report éventuelles ni de critères de performance.

Par ailleurs, il est précisé, en application de l'article R. 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 10 du Règlement Intérieur du Conseil, est arrêtée, sur avis préalable du Comité des Rémunérations et des Nominations, par le Conseil d'Administration, qui détermine le montant global maximum de la rémunération à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires.

Le montant annuel maximal de l'enveloppe est autorisé par l'Assemblée générale.

Il est précisé que le Conseil d'Administration attribue aux Censeurs une quote-part de la rémunération qui lui est allouée par l'Assemblée générale, selon les mêmes modalités de répartition.

L'Assemblée générale mixte du 19 avril 2018 a alloué au Conseil d'Administration une somme totale annuelle brute maximale de 800 000 € pour l'exercice en cours et les exercices ultérieurs et ce, jusqu'à une nouvelle décision de sa part.

Les modalités de répartition de cette rémunération aux Administrateurs ont été révisées par le Conseil d'Administration en date respectivement :

- du 21 juillet 2021 à la suite de la création du Comité RSE
- du 22 février 2022 afin de fixer une rémunération supplémentaire au profit des Administrateurs non-résidents français participant physiquement aux séances de gouvernance.

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 ont été approuvés par le Conseil d'Administration qui s'est tenu le 22 février 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 2021 (Say on Pay ex-post dit « global »)

Dans le cadre du vote sur le Say on Pay ex-post dit « global » prévu à l'article L. 22-10-34 I. du Code de commerce, les informations mentionnées au I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce font l'objet d'un projet de résolution (9^e résolution) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022.

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 2021

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 2021

Il est précisé qu'aucun dirigeant mandataire social exécutif n'a bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 21 novembre 2018, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler le mandat de Christophe Kullmann pour quatre ans, et de porter sa rémunération fixe annuelle, à compter du 1^{er} janvier 2019, à 700 K€. Cette rémunération est restée inchangée en 2020 et 2021, et restera inchangée en 2022.

De la même façon, le 21 novembre 2018, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, le Conseil d'Administration a décidé de renouveler le mandat d'Olivier Estève pour quatre ans, et de porter sa rémunération fixe annuelle à 400 K€. Cette rémunération est restée inchangée en 2020 et 2021, et restera inchangée en 2022.

Enfin, la rémunération fixe annuelle de Dominique Ozanne a été déterminée par le Conseil d'Administration du 13 février 2020, à 400 K€. Elle est restée inchangée en 2021 et a été versée jusqu'à la prise d'effet de sa démission, au 30 juin 2021, à concurrence d'un montant de 200 K€.

La proportion relative de la rémunération fixe représente en 2021 :

- 27% de la rémunération totale de Christophe Kullmann
- 29% de la rémunération totale d'Olivier Estève
- 49% de la rémunération totale de Dominique Ozanne.

5.3.4.2.1.1.2 Partie variable

Il est rappelé que les bonus cible du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués équivalent à 100% de leur salaire fixe annuel.

Pour l'exercice 2021, le « coupe-circuit » était fondé sur un seuil de *Loan To Value* (LTV), dont le non-respect aurait entraîné le non-versement du bonus.

Pour **2021**, 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 2022, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné la réalisation de l'ensemble des objectifs au moyen de grilles d'analyse précises. S'agissant des objectifs qualitatifs, le Comité des Rémunérations et des Nominations avait instauré une grille d'évaluation en notant chaque critère, s'attachant à étudier les réalisations concrètes de l'année pour chacun d'entre eux. Cette méthode a permis de ne pas écarter des objectifs à portée stratégique sur lesquels le 1^{er} dirigeant de l'entreprise est attendu et qui ne trouvent pas la mesure de leur réalisation dans un indicateur chiffré normé.

Le Comité a ainsi constaté les degrés d'atteinte suivants pour chaque objectif :

Critères	Résultats 2021	Cible	Upside	Degré d'atteinte	Bonus 2021 en K€
30%	EPRA Earnings/action : Cible = 4,10 €, upside maxi si > 4,50, downside 50% < 3,70 € Résultat 2021 = 4,35 €	210 K€	315 K€	131%	275 K€
20%	ANR NTA/action : cible à 99,38 € Résultat 2021 : 106,4 €	140 K€	210 K€	150%	210 K€
30%	Objectifs opérationnels				
	(1) Cessions : 901 M€ de cessions, avec une marge de +4% par rapport aux valeurs d'expertise	53 K€	79 K€	125%	66 K€
	(2) Commercialisation : 180 000 m ² de nouvelles locations	53 K€	79 K€	114%	60 K€
	(3) Reprise hôtelière : en dépit des vagues successives 2021 non prévues au budget, reprise de 23% de la baisse de 2020, +27% de variation à PC	53 K€	79 K€	130%	68 K€
	(4) Pipeline de développements : 1,8 Mds€ à fin 2021, présumé à 47%, 485 M€ de livraisons louées à 96%	53 K€	79 K€	125%	66 K€
20%	Stratégie, orga et digital				
	(1) Révision du plan stratégique à 5 ans				
	(2) Bascule sur SAP en France en juillet 2021. Clôture annuelle assurée dans les délais. Poursuite du projet en 2022-2023	140 K€	210 K€	110%	154 K€
	(3) Orga Bureaux Allemagne et Hotellerie : mise en place de nouvelles équipes				
		700 K€	1 050 K€	128%	898 K€

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 22 février 2022, que le bonus 2021 soit versé à hauteur de 128% de la cible, soit un montant de **898 K€**. Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022, il sera versé en numéraire à hauteur de **700 K€**, l'*upside* de **198 K€** étant attribué en actions Covivio dont la livraison en 2025 demeure sous condition de présence.

Le bonus **2020** d'**Olivier Estève, Directeur Général Délégué**, a été calculé :

- à 80% sur des objectifs quantitatifs
- à 20% sur des critères qualitatifs.

Le 17 février 2022, 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	Résultats 2021	Cible	Upside	Degré d'atteinte	Bonus 2021 en K€
30%	EPRA Earnings/action : Cible = 4,10 €, upside maxi si > 4,50, downside 50% < 3,70 € Résultat 2021 = 4,35 €	120 K€	180 K€	131%	157 K€
20%	ANR NTA/action : cible à 99,38 € Résultat 2021 : 106,4 €	80 K€	120 K€	150%	120 K€
30%	Suivi des projets de développement France - Obtention des PC des actifs Bureaux parisiens et à Bordeaux - Pipeline en résidentiel : Obtention des PC pour les projets engagés 11 M€ de projets livrés Ventes / pré-ventes : 128 M€ avec marges en ligne avec BP Création de valeur de 161 M€, marges de promotion bureaux 24,4 M€ en Europe	40 K€	60 K€	140%	56 K€
	Développement Allemagne Projet Alexanderplatz : obtention du PC + finalisation du financement & lancement des travaux Bureaux Allemagne : obtention des PC des nouveaux engagements	30 K€	45 K€	132%	40 K€
	Développement Italie Master plan Scalo porta romana : masterplan				
	Commercialisation en Bureaux France : 60 096 m² loués/préloués	20 K€	30 K€	140%	28 K€
	Chiffre d'affaires Wellio : 16,7 M€	10 K€	15 K€	95%	10 K€
	Cessions bureaux France : 444 M€	10 K€	15 K€	145%	15 K€
	Sicaf : surperformance du plan de ventes (186 M€ à 100%) Vente des parkings réalisée	10 K€	15 K€	140%	14 K€
20%	Stratégie / RSE (1) apport dans la réflexion stratégique (2) animation démarche design thinking, participation au Comité des parties prenantes, comité innovation et orientation client (3) Appui dans le déploiement de Wellio en Italie (4) Couverture presse et media intense sur le "bureau serviciel" : 1 ^{er} porte-parole Covivio en 2021 avec 80 reprises presse (5) 2 SIMI awards pour Silex² et Gobelins (6) tous les projets lancés certifiés bien être	80 K€	120 K€	125%	100 K€
		400 K€	600 K€	135 K€	539 K€

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 22 février 2022, que le bonus soit versé à hauteur de **135%** de la cible, soit un montant de **539 K€**. Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022, il sera versé en numéraire à hauteur de **400 K€**, l'*upside* de **139 K€** étant attribué en actions Covivio dont la livraison en 2025 sous demeure sous condition de présence.

Comme communiqué le 22 avril 2021 à la suite de sa démission à effet du 30 juin 2021, la part variable de la rémunération de

Dominique Ozanne au titre de l'exercice 2021 a été calculée sur la base de sa rémunération fixe annuelle de 200 K€ (maximum 100% de cette rémunération), qui tient compte de son départ en cours d'exercice.

Le montant de cette rémunération variable a été déterminé en fonction du niveau de réalisation des objectifs fixés par la politique de rémunération applicable aux Directeurs Généraux Délégués votée par l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021 (7^e résolution).

Le 17 février 2022, le Comité des Rémunérations et des Nominations a ainsi constaté les degrés d'atteinte suivants pour chaque objectif :

Critères	Résultats 2021	Cible	Upside	Degré d'atteinte	Bonus 2021 en K€
30%	EPRA Earnings/action : Cible = 4,10 €, upside maxi si > 4,50, downside 50% < 3,70 € Résultat 2021 = 4,35 €	60 K€	90 K€	131%	79 K€
20%	ANR NTA/action : cible à 99,38 € Résultat 2021 : 106,4 €	40 K€	60 K€	150%	60 K€
30%	Succès des négociations avec les opérateurs	15 K€	23 K€	0%	0 K€
	112 M€ de cessions	10 K€	15 K€	6%	1 K€
	ANR NTA/action Covivio Hotels : 23,6 €	10 K€	15 K€	100%	10 K€
	EPRA/action COV Hotels = 0,70 €	15 K€	23 K€	100%	15 K€
	Succès AK (250 M€)	10 K€	15 K€	100%	10 K€
20%	La partie qualitative était liée à : - la contribution à l'élaboration du nouveau plan stratégique - l'animation des équipes : COMEX, CODIR France - le rayonnement externe - la définition d'une stratégie et d'une organisation adaptée pour le secteur hôtelier de Covivio Le départ au 30 juin 2021 conduit à évaluer à 0% la réalisation de ces objectifs	40 K€	60 K€	0%	0 K€
		200 K€	300 K€	87%	174 K€

En conséquence, le Comité a proposé au Conseil, qui l'a approuvé le 22 février 2022, que le bonus soit versé à hauteur de 87% de la cible, qui tient elle-même déjà compte de la seule présence sur le 1^{er} semestre 2021. En montant, cette part variable est de **174 K€**. Sous réserve de son approbation par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022, elle sera versée en numéraire.

La proportion relative de la rémunération variable annuelle représente :

- 35% de la rémunération totale de Christophe Kullmann
- 39% de la rémunération totale d'Olivier Estève
- 42% de la rémunération totale de Dominique Ozanne.

5.3.4.2.1.3 Intéressement Long Terme

L'ILT 2021 a été attribué le 22 février 2022, en application de la politique de rémunération approuvée par l'Assemblée générale.

Le nombre d'actions attribuées est le suivant :

- Christophe Kullmann : 25 465 actions de performance, soit potentiellement au maximum 0,03% du capital
- Olivier Estève : 10 953 actions de performance, soit potentiellement au maximum 0,01% du capital

Ces attributions ont été réalisées dans le respect de la politique de rémunération approuvée par les actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 20 avril 2021, consistant à attribuer un montant global, traduit ensuite en nombre d'actions, en tenant compte de la valorisation réalisée par un expert indépendant. 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 2022, le Comité des Rémunérations et des Nominations a examiné l'atteinte des critères de performance fixés pour les actions attribuées en février 2019 au titre de l'ILT 2018. S'agissant du critère de TSR relatif de Covivio vs l'EPRA ex-UK, la performance de Covivio est en retrait de 25 pts sur la période cumulée de *vesting*, alors que Covivio a eu, sur la même période, une performance globalement en ligne avec ses pairs directs sur les marchés sur lesquels il intervient. De son côté, l'indice EPRA ex-UK a considérablement évolué au cours des deux dernières années, sous l'effet de la forte montée en puissance des foncières de résidentiel Allemand (environ 30%), des pays nordiques (environ 25%) et des secteurs de la logistique et la santé. La France et les bureaux sont au contraire en recul significatif dans la composition de l'indice. Pour autant, le Conseil de Covivio n'a pas souhaité corriger la performance boursière relative de Covivio des effets exogènes cités plus haut, considérant que l'échelle d'attribution permettant de livrer une portion des actions en cas de sous-performance permettait de jouer un rôle d'amortisseur de ces effets exogènes, et qu'il était important vis-à-vis des investisseurs d'appliquer de manière rigoureuse et transparente les règles existantes. Il a donc constaté un taux d'atteinte de **33,7%** sur cette portion des actions. Par ailleurs, les taux d'atteinte des objectifs annuels sur la période ont été en moyenne de **108%** pour Christophe Kullmann et **107%** pour Olivier Estève. En conséquence,

les actions de performance attribuées en février 2018 seront partiellement livrées aux bénéficiaires :

- 8 838 actions pour Christophe Kullmann, soit 70,7% des 12 500 actions attribuées
- 5 265 actions pour Olivier Estève, soit 70,2% des 7 500 actions attribuées

Par ailleurs, les actions gratuites attribuées au titre de l'*upside* du bonus 2018 ont été livrées, soit **3 485** actions pour Christophe Kullmann et **285** actions pour Olivier Estève.

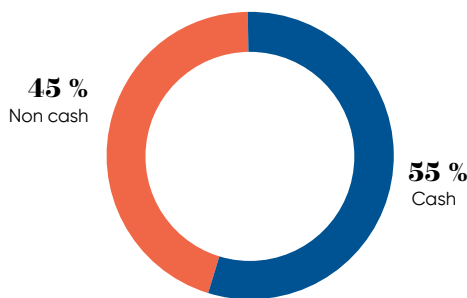
Pour mémoire, il est rappelé que Dominique Ozanne s'était vu attribuer 7 500 actions en février 2019 au titre de l'ILT 2018, ainsi que 1 188 actions au titre de l'*upside* de son bonus 2018. A la suite de sa démission, le Conseil a constaté que la condition de présence nécessaire pour l'attribution définitive de ces actions n'était pas remplie. Aucun de ces actions n'a donc été livrée.

Il est enfin rappelé qu'il n'existe pas de plan d'attribution d'options de souscription.

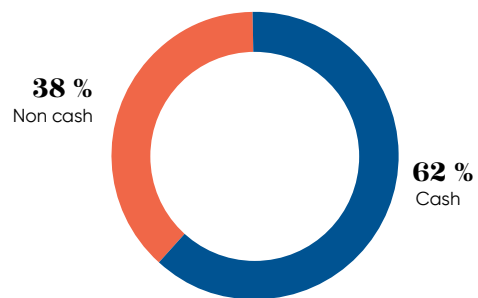
En synthèse, la rémunération 2021 de Christophe Kullmann est en augmentation de 18% par rapport à 2020, et de 1% par rapport à 2019.

Le graphique ci-dessous montre l'évolution du *mix cash/non cash* de 2020 à 2021.

■ 2020

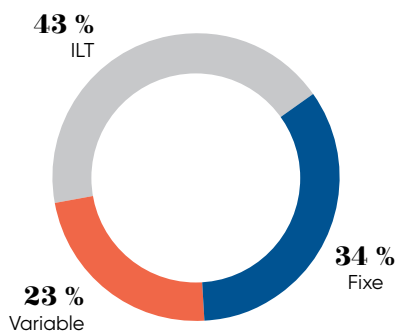


■ 2021

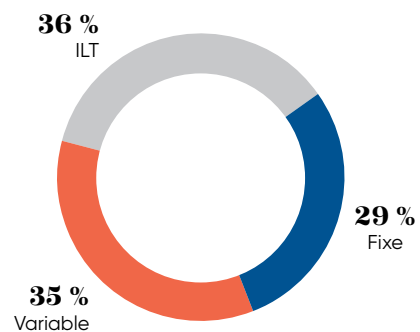


L'évolution du *mix Fixe/Variable/ILT* entre 2020 et 2021 montre ci-dessous que 71% de la rémunération du Directeur Général est soumise à des conditions de performance.

■ 2020



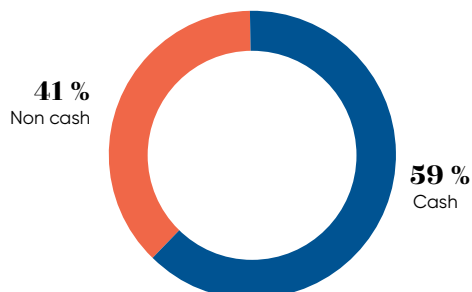
■ 2021



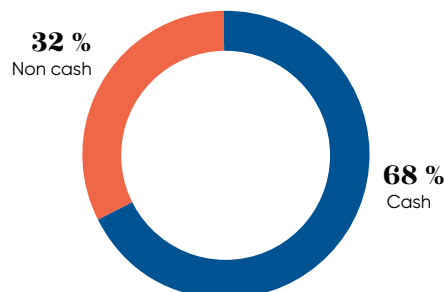
La rémunération 2021 d'Olivier Estève est en augmentation de 27% par rapport à 2020, et 3% par rapport à 2019.

Le graphique ci-dessous montre l'évolution du *mix cash/non cash* de 2020 à 2021.

■ 2020

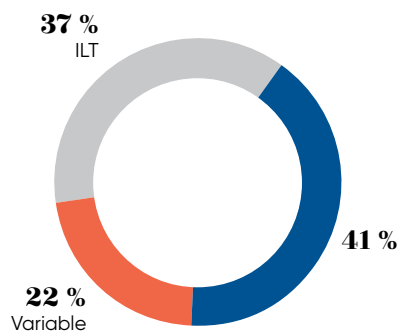


■ 2021

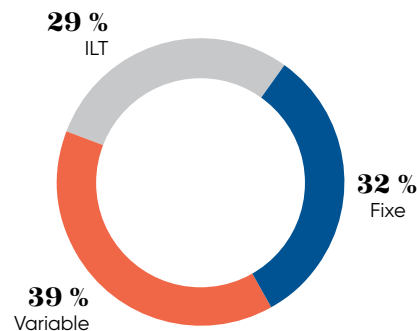


L'évolution du *mix Fixe/Variable/ILT* entre 2020 et 2021 montre ci-dessous que 68% de la rémunération d'Olivier Estève est soumise à des conditions de performance.

■ 2020



■ 2021



5.3.4.2.1.4 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 5.3.4.2.1.6. 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 2021 :

- 3 196 K€ pour Christophe Kullmann
- 1 878 K€ pour Olivier Estève.

Les indemnités de fin de mandat de Christophe Kullmann et d'Olivier Estève ont été approuvées par le Conseil d'Administration du 21 novembre 2018 et votées par les actionnaires lors de

l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2019, par le vote des 6^e et 7^e résolutions.

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 26 novembre 2018.

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 2021 à Christophe Kullmann (Directeur Général) ainsi qu'à Olivier Estève (Directeur Général Délégué) et Dominique Ozanne (Directeur Général Délégué jusqu'au 30 juin 2021)
- ont été établis conformément au Code Afep-Medef dans sa dernière version révisée
- respectent les recommandations de l'AMF n° 2012-02 mise à jour le 5 janvier 2022 (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 mise à jour le 5 janvier 2022 (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

	2020		2021	
	Montants attribués au titre de l'année 2020	Montants versés en 2020	Montants attribués au titre de l'année 2021	Montants versés en 2021
Christophe KULLMANN : Directeur Général				
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	1 238 376	1 610 376	1 635 457	1 235 457
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées	0	0	0	0
Valorisation des actions attribuées (détaillées au tableau 6) **	930 000	930 000	930 000	930 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
TOTAL	2 168 376	2 540 376	2 565 457	2 165 457

* L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N +1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles attribuées au titre de chaque exercice.

** La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Note : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant.

Tableau 2 – Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2020		2021	
	Montants attribués au titre de l'année 2020	Montants versés en 2020	Montants attribués au titre de l'année 2021	Montants versés en 2021
Christophe KULLMANN : Directeur Général				
Rémunération fixe	700 000	700 000	700 000	700 000
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	498 000	870 000	898 000	498 000
Rémunération variable pluriannuelle	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Rémunération allouée à raison du mandat d'administrateur	0	0	0	0
Avantages en nature (véhicule de fonction, assurance GSC, check up)	40 376	40 376	37 457	37 457
TOTAL	1 238 376	1 610 376	1 635 457	1 235 457

(1) Le variable dû au titre de 2020, de 498 K€ a été versé en cash sur 2021.

Le variable dû au titre de 2021, de 898 K€, est constitué de 700 K€ versés en cash et de 4 016 actions gratuites. Il sera versé sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 21 avril 2022.

Tableau 1 * – Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2020		2021	
	Montants attribués au titre de l'année 2020	Montants versés en 2020	Montants attribués au titre de l'année 2021	Montants versés en 2021
Olivier ESTEVE : Directeur Général Délégué				
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	683 926	939 926	977 976	680 976
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0	0	0
Valorisation des options	0	0	0	0
Valorisation des actions de performance (détaillées au tableau 6) **	400 000	400 000	400 000	400 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
TOTAL	1 083 926	1 339 926	1 377 976	1 080 976

* L'attribution des actions de performance au titre de l'exercice N étant décalée en N +1, le tableau 1 distingue, à des fins de précision et d'exhaustivité des informations fournies, les attributions versées et celles attribuées au titre de chaque exercice.

** La valorisation des actions n'intègre pas la partie du bonus versé en actions gratuites, déjà incluse, le cas échéant, dans le tableau 2.

Note : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant.

Tableau 2 – Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2020		2021	
	Montants attribués au titre de l'année 2020	Montants versés en 2020	Montants attribués au titre de l'année 2021	Montants versés en 2021
Olivier ESTEVE : Directeur Général Délégué				
Rémunération fixe	400 000	400 000	400 000	400 000
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	242 000	498 000	539 000	242 000
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)	41 926	41 926	38 976	38 976
TOTAL	683 926	939 926	977 976	680 976

(1) Le variable dû au titre de 2020, de 242 K€, a été versé en cash.

Le variable dû au titre de 2021, de 539 K€, est constitué de 400 K€ versés en cash et de 2 819 actions gratuites. Il sera versé sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 21 avril 2022.

Tableau 1 * – Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2020		2021	
	Montants attribués au titre de l'année 2020	Montants versés en 2020	Montants attribués au titre de l'année 2021	Montants versés en 2021
Dominique OZANNE : Directeur Général Délégué jusqu'au 30/06/2021				
Rémunérations (détaillées au tableau 2)	643 326	875 326	409 065	441 065
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles	0	0	0	0
Valorisation des options	0	0	0	0
Valorisation des actions de performance (détaillées au tableau 6) **	400 000	360 000	0	400 000
Valorisation des autres plans de rémunération de long terme	0	0	0	0
TOTAL	1 043 326	1 235 326	409 065	841 065

* 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. A l'occasion de son départ en 2021, Dominique OZANNE a perdu le bénéfice de l'attribution de ces actions.

Note : la valorisation des actions est calculée par un expert indépendant.

Tableau 2 – Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social exécutif

	2020		2021	
	Montants attribués au titre de l'année 2020	Montants versés en 2020	Montants attribués au titre de l'année 2021	Montants versés en 2021
Dominique OZANNE : Directeur Général Délégué jusqu'au 30/06/2021				
Rémunération fixe	393 000	393 000	200 000	200 000
Rémunération variable annuelle ⁽¹⁾	206 000	438 000	174 000	206 000
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)	44 326	44 326	35 065	35 065
TOTAL	643 326	875 326	409 065	441 065

(1) Le variable dû au titre de 2020, de 206 K€, a été versé en cash sur 2021.

Le variable dû au titre de 2021, de 174 K€, sera versé en cash, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale du 21 avril 2022.

Tableau 4 – Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant	néant		
Olivier ESTEVE	néant	néant	néant	néant		
Dominique OZANNE	néant	néant	néant	néant		

Tableau 5 – Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social exécutif

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	N° et date du plan	Nombre des options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Christophe KULLMANN	néant	néant	néant
Olivier ESTEVE	néant	néant	néant
Dominique OZANNE	néant	néant	néant

Tableau 6 – Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social exécutif par l'émetteur et par toute société du groupe

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice *	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés ¹⁾	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
Christophe KULLMANN	17/02/2021	30 333	30,66 €	17/02/2024	17/02/2024	- 50% = performance boursière relative par rapport à l'EPRA - 30% = critères économiques relatifs (évolution EPRA Earnings et ANR) vs EPRA - 20% = critères RSE
Olivier ESTEVE	17/02/2021	13 046	30,66 €	17/02/2024	17/02/2024	
Dominique OZANNE	17/02/2021	13 046	30,66 €	NA	NA	

* Au titre de l'année N-1.

1) Valeur de l'action calculée par un expert indépendant.

Tableau 7 – Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social exécutif

Nom du dirigeant mandataire social exécutif	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Date d'acquisition
Christophe KULLMANN	14/02/2018	14 823	Condition de présence + de performance boursière relative (1/2) et de réalisation des objectifs (1/2)	14/02/2021
Olivier ESTEVE	14/02/2018	7 687		14/02/2021
Dominique OZANNE	14/02/2018	5 989		14/02/2021

Tableau 9 – Historique des attributions d'actions de performance

Information sur les actions de performance

	Plan du 14 février 2018	Plan du 14 février 2018	Plan du 21 novembre 2018	Plan du 20 février 2019	Plan du 21 novembre 2019	Plan du 13 février 2020
Date de l'Assemblée générale	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	27/04/2016	17/04/2019
Date du Conseil d'Administration	14/02/2018	14/02/2018	21/11/2018	20/02/2019	21/11/2019	13/02/2020
Nombre total d'actions attribuées gratuitement dont le nombre attribué à :	40 523	104 000	79 680	42 208	70 930	41 511
Jean LAURENT	0	0	0	0	0	0
Christophe KULLMANN	15 877	0	0	15 985	0	18 710
Olivier ESTEVE	8 896	0	0	7 785	0	8 390
Dominique OZANNE (fin de mandat : 30/06/2021)	7 000	0	0	8 688	0	7 411
Date d'acquisition des actions France	14/02/2021	14/02/2022	21/11/2021	20/02/2022	21/11/2022	13/02/2023
Date de fin de période de conservation France	/	/	/	/	/	/
Date d'acquisition des actions Allemagne/Italie/Espagne	14/02/2021	14/02/2022	21/11/2021	20/02/2022	21/11/2022	13/02/2023
Date de fin de période de conservation Allemagne/Italie/Espagne	/	/	/	/	/	/
Conditions de performance	Pour les mandataires sociaux, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50% lié au taux d'atteinte des objectifs annuels individuels		Plan rétention, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50% lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels		Pour les mandataires sociaux, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50% lié au taux d'atteinte des objectifs annuels individuels	
			Présence		Présence	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
Nombre d'actions acquises au 31/12/2021	35 249	0	69 210	0	0	0
Nombre d'actions annulées ou caduques	5 274	34 000	10 470	11 188	5 310	9 661
Actions attribuées gratuitement restantes en cours d'acquisition en fin d'exercice	0	70 000	0	31 020	65 620	31 850

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	Plan du 25 novembre 2021
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
13/02/2020	13/02/2020	16/12/2020	16/12/2020	16/12/2020	17/02/2021	25/11/2021	25/11/2021	25/11/2021
43 500	4 340	19 500	6 020	71 805	61 675	126 000	9 090	80 000
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	30 333	0	0	0
0	0	0	0	0	13 046	0	0	0
0	0	0	0	0	13 046	0	0	0
13/02/2024	N/A	16/12/2024	16/12/2023	16/12/2023	17/02/2024	25/11/2025	25/11/2024	25/11/2024
/	/	/	/	/	/	/	/	/
13/02/2024	13/02/2023	16/12/2024	N/A	16/12/2023	17/02/2024	25/11/2025	N/A	25/11/2024
/	/	/	/	/	/	/	/	/
Plan rétention, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50% lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	Présence	Plan de rétention Présence	Présence	Présence	Pour les mandataires sociaux, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, 30% liés à la performance relative de l'ANR et l'EPRA Earnings vs EPRA et 20% sur des critères RSE	Plan rétention, présence + 50% liés à la performance boursière relative par rapport à l'EPRA, et 50% lié au taux d' atteinte des objectifs annuels individuels	Présence	Présence
0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 000			500	2 900	13 046		90	
33 500	4 340	19 500	5 520	68 905	48 629	126 000	9 000	80 000



Tableau 11

Dirigeants mandataires sociaux exécutifs	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnité relative à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
Christophe KULLMANN Directeur Général Début du mandat : 01/01/2019 Fin du mandat : 31/12/2022		x		x	x			x
Olivier ESTEVE Directeur Général Délégué Début du mandat : 01/01/2019 Fin du mandat : 31/12/2022		x		x	x			x
Dominique OZANNE Directeur Général Délégué Début du mandat : 14/02/2018 Fin du mandat : 30/06/2021		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 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021
Rémunération du Président du Conseil d'Administration : Jean Laurent	446 000	440 592	400 000	400 000	400 000
Evolution (en %) de la rémunération du Président du Conseil d'Administration	-0,4%	-1,2%	-9,2%	0,0%	0,0%
Rémunération du Directeur Général : Christophe Kullmann	2 085 213	2 049 611	2 158 594	2 540 376	2 165 467
Evolution (en %) de la rémunération du Directeur Général	1,2%	-1,7%	5,3%	17,7%	-14,8%
Rémunération du Directeur Général Délégué : Olivier Estève	1 211 026	1 181 118	1 177 627	1 339 926	1 080 966
Evolution (en %) de la rémunération du Directeur Général Délégué	4,2%	-2,5%	-0,3%	13,8%	-19,3%
Rémunération du Directeur Général Délégué : Dominique Ozanne	N/A	1 095 510	1 171 895	1 235 326	1 041 055
Evolution (en %) de la rémunération du Directeur Général	N/A	N/A	7,0%	5,4%	-15,7%
Informations sur le périmètre de la société cotée : Covivio					
Rémunération moyenne des salariés	111 938	107 783	97 882	107 832	115 446
Evolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	11,9%	-3,7%	-9,2%	10,2%	7,1%
Ratio Jean Laurent par rapport à la rémunération moyenne des salariés	4,0	4,1	4,1	3,7	3,5
Evolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-11,0%	2,6%	0,0%	-9,2%	-6,6%
Ratio Jean Laurent par rapport à la rémunération médiane des salariés	5,8	5,7	5,5	5,0	4,9
Evolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-3,2%	-2,0%	-3,9%	-9,2%	-1,3%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération moyenne des salariés	18,6	19,0	22,1	23,6	18,8
Evolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-9,5%	2,1%	16,0%	6,8%	-20,4%

Informations sur la rémunération des mandataires sociaux	Exercice 2017	Exercice 2018	Exercice 2019	Exercice 2020	Exercice 2021
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération médiane des salariés	27,3	26,6	29,7	31,7	26,7
Evolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-1,5%	-2,5%	11,5%	6,8%	-15,9%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération moyenne des salariés	10,8	11,0	12,0	12,4	9,4
Evolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-6,8%	1,3%	9,8%	3,3%	-24,6%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération médiane des salariés	15,9	15,4	16,2	16,7	13,3
Evolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	1,4%	-3,3%	5,5%	3,3%	-20,4%
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération moyenne des salariés	N/A	10,2	12,0	11,5	9,0
Evolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	N/A	N/A	17,8%	-4,3%	-21,3%
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération médiane des salariés	N/A	14,2	16,1	15,4	12,8
Evolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	N/A	N/A	13,2%	-4,3%	-16,8%
Informations complémentaires sur le périmètre élargi : UES Covivio					
Rémunération moyenne des salariés	103 650	106 533	96 202	106 310	108 980
Evolution (en %) de la rémunération moyenne des salariés	6,5%	2,8%	-9,7%	10,5%	2,5%
Ratio Jean Laurent par rapport à la rémunération moyenne des salariés	4,3	4,1	4,2	3,8	3,7
Evolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-6,5%	-3,9%	0,5%	-9,5%	-2,4%
Ratio Jean Laurent par rapport à la rémunération médiane des salariés	5,8	5,7	5,4	5,0	4,9
Evolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-6,5%	-2,0%	-6,4%	-6,9%	-1,3%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération moyenne des salariés	20,1	19,2	22,4	23,9	19,9
Evolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-5,0%	-4,4%	16,6%	6,5%	-16,8%
Ratio Christophe Kullmann par rapport à la rémunération médiane des salariés	27,3	26,6	28,9	31,7	26,6
Evolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-4,9%	-2,5%	8,5%	9,5%	-15,9%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération moyenne des salariés	11,7	11,1	12,2	12,6	9,9
Evolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-2,1%	-5,1%	10,4%	3,0%	-21,3%
Ratio Olivier Estève par rapport à la rémunération médiane des salariés	15,9	15,4	15,8	16,7	13,3
Evolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	-2,1%	-3,3%	2,8%	5,9%	-20,4%
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération moyenne des salariés	N/A	10,3	12,2	11,6	9,6
Evolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	N/A	N/A	18,5%	-4,6%	-17,8%
Ratio Dominique Ozanne par rapport à la rémunération médiane des salariés	N/A	14,2	15,7	15,4	12,8
Evolution du ratio (en %) par rapport à l'exercice précédent	N/A	N/A	10,2%	-1,9%	-16,8%
Performance de la société					
ANR EPRA (€ par action)	94,5	99,7	105,8	100,1	106,4
Evolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	8,9%	5,5%	6,1%	-5,4%	6,3%
EPRA Earnings (€ par action)	4,86	5,08	5,31	4,21	4,35
Evolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	0,0%	4,5%	4,5%	-20,7%	3,3%
Dividende (€ par action)	4,50	4,60	4,80	3,60	3,75
Evolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	2,3%	2,2%	4,3%	-25,0%	4,2%
Patrimoine (Md€ 100%)	21,2	22,8	24,0	25,7	26,7
Evolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	9,9%	7,8%	5,3%	7,1%	3,9%
Revenus nets (Md€ 100%)	856,2	964,4	980,7	816,1	838,2
Evolution (en %) par rapport à l'exercice précédent	0,0%	12,6%	1,7%	-16,8%	2,7%

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 2021

5.3.4.2.2.1 Informations mentionnées au I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce

5.3.4.2.2.1.1 Informations relatives au Président du Conseil d'Administration

Conformément à la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'Administration approuvée à 99,92% par l'Assemblée générale mixte des actionnaires le 20 avril 2021 dans le cadre de la 5^e 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 fixée le 17 avril 2019 par le Conseil pour la durée de son nouveau mandat de quatre ans, à un montant global fixe de 400 K€. Cette rémunération n'a pas fait l'objet de revalorisation par rapport à celle du mandat précédent. Elle est donc restée inchangée depuis 2011.

Cette rémunération fixe n'est pas assortie de partie variable, de prime de performance, de rémunération allouée à raison de son mandat d'Administrateur ou de rémunération versée en actions de la société.

En 2021, cette rémunération de 400 K€ s'est décomposée ainsi :

- 391 K€ de rémunération fixe
- 9 K€ d'avantages en nature (voiture de fonction).

Il est précisé que le Président du Conseil d'Administration n'a bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 :

- d'aucun élément variable ou exceptionnel ou autre avantage de quelque nature que ce soit
- d'aucun élément de rémunération, d'indemnité ou d'avantage à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment d'engagement de retraite ou autre avantage viager
- d'aucune rémunération versée ou attribuée par une entreprise comprise dans le périmètre de consolidation de Covivio au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

La proportion relative de la rémunération fixe représente donc 100% de la rémunération totale.

Les données relatives aux 6^e et 7^e du I. de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sont présentées au paragraphe 5.3.4.2.1.3. ci-dessus.

5.3.4.2.2.1.2 Informations relatives aux Administrateurs

Conformément à la politique de rémunération applicable aux Administrateurs présentée ci-dessus, il a été versé par la société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 aux membres du Conseil d'Administration (en ce inclus les Censeurs) pour leur participation aux travaux de celui-ci et des Comités spécialisés institués en son sein, une rémunération totale brute de 631 250 € dont la répartition est indiquée aux paragraphes 5.3.4.2.2.2. et 5.3.4.4. ci-dessous.

Le montant brut moyen de la rémunération allouée par membre du Conseil d'Administration, établi sur la base de l'ensemble des mandataires sociaux (en ce inclus les Censeurs) ayant perçu une rémunération au titre de l'exercice 2021, s'élève à 42 083 €.

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 2021 une somme de 79 200 €.

La rémunération versée aux membres du Conseil d'Administration (en ce inclus les Censeurs) personnes physiques ne résidant pas fiscalement en France a donné lieu à l'application d'un prélèvement forfaitaire unique de 12,8%, représentant en 2021 une somme de 30 720 €.

Ces prélèvements, d'un montant total de 109 920 €, ont été acquittés directement par la société auprès de l'Administration fiscale.

Il est précisé que :

- Jean Laurent et Christophe Kullmann ne perçoivent pas de rémunération au titre de l'exercice de leur mandat d'Administrateur
- que la société Predica, Administrateur de Covivio, est également membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels, et a perçu en rémunération de l'exercice de ce mandat, un montant brut de 4 100 € versé par Covivio Hotels
- que la société ACM Vie, Administrateur de Covivio, est également membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels, et a perçu en rémunération de l'exercice de ce mandat, un montant brut de 3 900 € versé par Covivio Hotels.

Il est rappelé que les Administrateurs n'ont bénéficié au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 :

- d'aucun élément exceptionnel ou autre avantage de quelque nature que ce soit
- d'aucun élément de rémunération, d'indemnité ou d'avantage à raison de la prise, de la cessation ou du changement des fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment d'engagement de retraite ou autre avantage viager.

La proportion relative de la rémunération fixe représente 28% de la rémunération totale.

Le Conseil d'Administration de la société, avec une proportion de femmes de 40%, est conforme aux dispositions des articles L. 225-69-1 et L. 22-10-21 du Code de commerce.

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 2021 à Jean Laurent (Président du Conseil d'Administration) ainsi qu'à chaque Administrateur, en leur qualité de mandataires sociaux non exécutifs
- ont été établis conformément au Code Afep-Medef dans sa version révisée de janvier 2020 et aux Recommandations AMF.

Tableau 3 – Tableau sur les rémunérations des mandataires sociaux non exécutifs versées et/ou attribuées par la société et les entreprises comprises dans son périmètre de consolidation au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce – Nomenclature du Code Afep-Medef

Mandataires sociaux non exécutif	Exercice clos le 31 décembre 2020		Exercice clos le 31 décembre 2021	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Jean Laurent				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	0 €	0 €	0 €	0 €
Autres rémunérations	400 000 €	400 000 €	400 000 €	400 000 €
Total	400 000 €	400 000 €	400 000 €	400 000 €
Leonardo Del Vecchio				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	30 000 €	30 000 €	40 000 €	40 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	30 000 €	30 000 €	40 000 €	40 000 €
ACM Vie représentée par Stéphanie de Kerdrel ⁽¹⁾				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	43 000 €	43 000 €	42 250 €	42 250 €
Autres rémunérations au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	3 500 €	3 500 €	3 900 €	3 900 €
Total	46 500 €	46 500 €	46 150 €	46 150 €
Romolo Bardin				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	52 000 €	52 000 €	51 000 €	51 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	52 000 €	52 000 €	51 000 €	51 000 €
Jean-Luc Biamonti				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	66 000 €	66 000 €	64 000 €	64 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	66 000 €	66 000 €	64 000 €	64 000 €
Covéa Coopérations représentée par Olivier Le Borgne ⁽¹⁾				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	37 000 €	37 000 €	39 000 €	39 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	37 000 €	37 000 €	39 000 €	39 000 €
Christian Delaire				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	42 000 €	42 000 €	42 500 €	42 500 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	42 000 €	42 000 €	42 500 €	42 500 €
Sigrid Duhamel				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	28 000 €	28 000 €	35 000 €	35 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	28 000 €	28 000 €	35 000 €	35 000 €
Alix d'Ocagne				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	21 250 €	21 250 €	29 250 €	29 250 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	21 250 €	21 250 €	29 250 €	29 250 €
Sylvie Ouziel				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	38 000 €	38 000 €	38 000 €	38 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	38 000 €	38 000 €	38 000 €	38 000 €

Olivier Piani

Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	37 000 €	37 000 €	40 250 €	40 250 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	37 000 €	37 000 €	40 250 €	40 250 €

Predica représentée par Jérôme Grivet ⁽¹⁾

Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administrateur de Covivio	0 €	0 €	46 000 €	46 000 €
Autres rémunérations au titre de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de Covivio Hotels	0 €	0 €	4 100 €	4 100 €
Total	0 €	0 €	50 100 €	50 100 €

Patricia Savin

Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	42 000 €	42 000 €	37 000 €	37 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	42 000 €	42 000 €	37 000 €	37 000 €

Catherine Soubie

Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat d'Administratrice de Covivio	44 000 €	44 000 €	42 000 €	42 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	44 000 €	44 000 €	42 000 €	42 000 €
TOTAL	883 750 €	883 750 €	954 250 €	954 250 €

(1) La rémunération a été versée à la société et non à son représentant permanent.

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 2021 (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 2021 ou attribués au titre du même exercice, au Président du Conseil d'Administration, au Directeur Général et aux Directeurs Généraux Délégués de la société font l'objet de projets de résolution distincts (10^e, 11^e, 12^e et 13^e résolutions) soumis à l'approbation de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022.

5.3.4.3.1 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Jean Laurent en sa qualité de Président du Conseil d'Administration au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (10^e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	391 K€ versés en 2021	Cette rémunération fixe a été déterminée à l'occasion du renouvellement du mandat pour quatre ans, à compter du 17 avril 2019. Elle restera inchangée en 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 K€	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	9 K€	Ce montant comprend un véhicule de fonction.

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos qui font l'objet, ou ont fait l'objet, d'un vote par l'Assemblée générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos qui font l'objet, ou ont fait l'objet, d'un vote par l'Assemblée générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés	Montant soumis au vote	Présentation
Indemnité de départ	0 €	Sans objet
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail.

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 2021 (11^e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	700 K€ versés en 2021	Cette rémunération fixe a été déterminée à l'occasion du renouvellement du mandat pour quatre ans, à compter du 1 ^{er} janvier 2019. Elle restera inchangée en 2022.
Rémunération variable annuelle	898 K€	La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel. Un <i>upside</i> pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs. Il est, le cas échéant, versé en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence trois ans après l'attribution. À la suite de l'examen des performances 2021 décrit au 5.3.4.2.1.1.2. du document d'enregistrement universel 2021, le Conseil a arrêté un bonus représentant 128% de la cible. Il sera versé en cash à hauteur de 700 K€, l' <i>upside</i> de 198 K€ étant versé en actions Covivio qui seront définitivement attribuées en 2025 sous condition de présence. Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022 des éléments de rémunération de Christophe Kullmann.
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	930 K€	Les principes retenus pour l'attribution des actions de performance, ainsi que les conditions de performance, sont décrits au 5.3.4.2.1.1.3. du document d'enregistrement universel 2021.
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 K€	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	37 K€	Ce montant comprend un véhicule de fonction ainsi que l'assurance GSC contre la perte de mandat.

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos qui font l'objet, ou ont fait l'objet, d'un vote par l'Assemblée générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés	Montant soumis au vote	Présentation
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 2021) 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. Elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 21 novembre 2018 et votée par les actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2019, par le vote de la 6 ^e résolution.
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 2021 (12^e résolution)

Éléments de la rémunération due au titre de l'exercice clos	Montants ou valorisation comptable soumis au vote	Présentation
Rémunération fixe	400 K€ versés en 2021	Cette rémunération fixe a été déterminée à l'occasion du renouvellement du mandat pour quatre ans, à compter du 1 ^{er} janvier 2019. Elle restera inchangée en 2022.
Rémunération variable annuelle	539 K€	La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel. Un <i>upside</i> pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires, il est, le cas échéant, versé en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence trois ans après l'attribution. À la suite de l'examen des performances 2021 décrit au 5.3.4.2.1.1.2. du document d'enregistrement d'universel 2021, le Conseil a arrêté un bonus 2021 représentant 135% de la cible. Il sera versé en cash à hauteur de 400 K€, l' <i>upside</i> de 139 K€ étant versé en actions Covivio qui seront définitivement attribuées en 2025 sous condition de présence. Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022 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	400 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 2021.
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 €	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	39 K€	Ce montant comprend un véhicule de fonction ainsi que l'assurance GSC contre la perte de mandat.

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos qui font l'objet, ou ont fait l'objet, d'un vote par l'Assemblée générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés	Montant soumis au vote	Présentation
Indemnité de départ	0 €	Cette indemnité potentielle prévoit exactement les mêmes dispositions que celle du Directeur Général, décrite ci-dessus et aux 5.3.4.1.2.1.6. et 5.3.4.2.1.1.4. du document d'enregistrement universel 2021. Elle a été approuvée par le Conseil d'Administration du 21 novembre 2018 et votée par les actionnaires lors de l'Assemblée générale mixte du 17 avril 2019, par le vote de la 7 ^e résolution.
Indemnité de non-concurrence	Sans objet	Il n'existe pas de clause de non-concurrence.
Régime de retraite supplémentaire	0 €	Aucun régime de retraite supplémentaire n'est en place.
Contrat de travail	0 €	Il n'existe pas de contrat de travail.

5.3.4.3.4 Rémunération versée et/ou attribuée par la société à Dominique Ozanne en sa qualité de Directeur Général Délégué jusqu'au 30 juin 2021 au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (13^e 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 2021	Le Conseil du 13 février 2020 a décidé de valoriser à 400 K€ la rémunération fixe annuelle de Dominique Ozanne. Elle a été versée à concurrence de 200 K€ à la suite de sa démission à effet du 30 juin 2021.
Rémunération variable annuelle	174 K€	La rémunération variable cible équivaut à 100% du salaire fixe annuel. Un <i>upside</i> pouvant atteindre 50% de la cible est prévu en cas de dépassement des objectifs. Dans un souci d'alignement avec les intérêts des actionnaires, il est, le cas échéant, versé en actions gratuites, elles-mêmes soumises à une condition de présence trois ans après l'attribution. À la suite de l'examen des performances 2021 décrit au 5.3.4.2.1.1.2. du document d'enregistrement universel 2021, le Conseil a arrêté un bonus 2021 représentant 87% de la cible. Le versement de cette rémunération variable annuelle est conditionné à l'approbation par l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022 des éléments de rémunération de Dominique Ozanne.
Rémunération variable différée	0 €	Sans objet
Rémunération variable pluriannuelle	0 €	Sans objet
Rémunération exceptionnelle	0 €	Sans objet
Options d'actions	N/A	Sans objet
Actions de performance	0 K€	Aucune action de performance n'a été attribuée à Dominique Ozanne au titre de l'ILT 2021.
Rémunération allouée à raison du mandat d'Administrateur	0 €	Sans objet
Valorisation des avantages de toute nature	35 K€	Ce montant comprend un véhicule de fonction ainsi que l'assurance GSC contre la perte de mandat.

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice clos qui font l'objet, ou ont fait l'objet, d'un vote par l'Assemblée générale au titre de la procédure des conventions et engagements réglementés	Montant soumis au vote	Présentation
Indemnité de départ	0 €	L'indemnité potentielle telle que détaillée aux 5.3.4.1.2.1.6. et 5.3.4.2.1.1.4. du document d'enregistrement universel 2021 n'est prévue d'être 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 Délégué quitte à son initiative la société. A la suite de la démission de Dominique Ozanne à effet du 30 juin 2021, il n'a donc été versé aucune indemnité.
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.

5.3.4.4 Rémunération versée et/ou attribuée aux Censeurs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Censeurs	Exercice clos le 31 décembre 2020		Exercice clos le 31 décembre 2021	
	Montants attribués	Montants versés	Montants attribués	Montants versés
Sergio Erede				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de Censeur de Covivio	42 000 €	42 000 €	46 000 €	46 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	42 000 €	42 000 €	46 000 €	46 000 €
Ariberto Fassati				
Rémunérations (fixe, variable) au titre de son mandat de Censeur de Covivio	43 000 €	43 000 €	39 000 €	39 000 €
Autres rémunérations	0 €	0 €	0 €	0 €
Total	43 000 €	43 000 €	39 000 €	39 000 €
TOTAL	85 000 €	85 000 €	85 000 €	85 000 €

5.3.5 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux Assemblées générales et synthèse des délégations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

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 point 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.

Dans le contexte d'épidémie de Covid-19, l'Assemblée générale de Covivio du 20 avril 2021 s'est tenue pour la seconde année consécutive à huis clos (sans que les actionnaires et les autres personnes ayant le droit d'y assister ne soient présents physiquement ou par voie de conférence téléphonique ou audiovisuelle) conformément aux dispositions de l'article 4 de l'ordonnance n° 2020-321 du 25 mars 2020 (telle que prorogée et modifiée par l'ordonnance n°2020-1497 du 2 décembre 2020 et prorogée par le décret n°2021-255 du 9 mars 2021) portant adaptation des règles de réunion et de délibération des assemblées et organes dirigeants des personnes morales et entités dépourvues de personnalité morale de droit privé en raison de l'épidémie de Covid-19.

Afin de maintenir le dialogue actionnarial auquel Covivio est particulièrement attaché, la société a organisé une séance de

questions-réponses au cours de l'Assemblée générale, permettant aux actionnaires de poser des questions par écrit sur le webcast de diffusion dès l'ouverture de la séance.

Les modalités de participation aux Assemblées générales, telles que prévues par la loi et les règlements, sont détaillées dans les avis de réunion et de convocation disponibles sur le site internet de Covivio dans la rubrique dédiée aux Assemblées générales.

Au regard du contexte encore incertain de l'évolution de l'épidémie de Covid-19, les actionnaires sont invités à consulter régulièrement cette rubrique pour connaître les modalités de participation à l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022, lesquelles peuvent être susceptibles d'évoluer en fonction des impératifs sanitaires et/ou légaux et réglementaires.

5.3.5.2 Synthèse des délégations financières en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital

L'Assemblée générale consent régulièrement au Conseil d'Administration des autorisations financières pour augmenter le capital social de la société par l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 3° du Code de commerce, la synthèse de ces délégations en cours de validité accordées par les Assemblées générales des actionnaires des 17 avril 2019 et 20 avril 2021 dans le domaine des augmentations de capital et l'utilisation qui en a été faite en 2021 et postérieurement à la clôture sont présentées ci-après.



Date de l'Assemblée générale	Description de la délégation conférée	Validité de la délégation	Utilisation de la délégation	
17 avril 2019 Trentième résolution	Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la société au profit des salariés et/ou des mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liées, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions à émettre. Plafond fixé à 1% du capital social au jour de la décision de leur attribution par le Conseil d'Administration.	38 mois Expiration le 17/06/2022	2021 : Attribution gratuite de 276 765 actions	2022 : Attribution gratuite de 50 753 actions
20 avril 2021 Dix-huitième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social de la société par incorporation de réserves, bénéfices ou primes. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 28 000 000 €.	26 mois Expiration le 20/06/2023	Néant	
20 avril 2021 Vingtième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 70 000 000 €. Plafond nominal d'émission des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la société fixé à 750 000 000 € (correspondant au plafond global de l'ensemble des titres de créances susceptibles d'être émis en vertu de ladite délégation et de celles conférées au titre des 21 ^e , 22 ^e et 23 ^e résolutions).	26 mois Expiration le 20/06/2023	Néant	
20 avril 2021 Vingt-et-unième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 28 000 000 €. Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 750 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 20 ^e résolution).	26 mois Expiration le 20/06/2023	Néant	
20 avril 2021 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 suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la société, dans la limite de 10% du capital de la société (plafond nominal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de ladite délégation et de celle conférée au titre de la 23 ^e résolution). Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 750 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 20 ^e résolution).	26 mois Expiration le 20/06/2023	Néant	
20 avril 2021 Vingt-troisième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans la limite de 10% du capital social (s'impute sur le plafond nominal global des augmentations de capital fixé à la 22 ^e résolution). Plafond nominal d'émission des titres de créances fixé à 750 000 000 € (s'impute sur le plafond global de l'ensemble des titres de créances fixé à la 20 ^e résolution).	26 mois Expiration le 20/06/2023	Néant	
20 avril 2021 Vingt-quatrième résolution	Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à des augmentations de capital réservées aux salariés de la société et aux sociétés du groupe Covivio adhérant à un plan d'épargne entreprise, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires. Plafond du montant nominal maximal des augmentations de capital fixé à 500 000 €.	26 mois Expiration le 20/06/2023	Néant	

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 de tout franchissement de seuil de 1% du capital et des droits de vote de celle-ci ou d'un quelconque multiple de ce pourcentage, y compris au-delà des seuils légaux et réglementaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions exposées ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de 2 ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins 1% du capital social.

L'article 8-2 des statuts de la société prévoit (i) pour les personnes morales détenant directement ou indirectement plus de 10% du capital social et (ii) pour les actionnaires détenant indirectement, par l'intermédiaire de la société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « SOCIMI ») au moins égal à celui visé à l'article 9-3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009, et dont les titres ne seraient pas inscrits au nominatif au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée générale des actionnaires de la société, un plafonnement des droits de vote au dixième du nombre d'actions détenues. La régularisation pourra intervenir par inscription de l'intégralité des actions détenues directement ou indirectement, sous la forme nominative, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant cette Assemblée générale.

À la date du document d'enregistrement universel, la société n'a pas connaissance de clauses de conventions prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition d'actions portant sur au moins 0,5% du capital ou des droits de vote de la société.

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 point 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 point 5.3.2.2. ci-dessus et aux paragraphes 6.3.8. et 6.5.14. du document d'enregistrement universel. Les délégations de compétence accordées par l'Assemblée générale au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital sont mentionnées au point 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.

5.4 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

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 votre société représentée par M. Olivier Le Borgne, et affiliée à la société MMA IARD.

a) Nature et objet

Pacte d'associés autorisé par votre Conseil d'Administration le 25 novembre 2020 et conclu le 8 juin 2021.

Modalités

Le pacte d'associés a pour objet d'organiser les relations entre les associés de la société luxembourgeoise Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., dans le cadre du projet de développement situé à Alexanderplatz à Berlin d'un ensemble immobilier d'environ 60 000 m² à usage mixte de bureaux, commerces et logements (le « **Projet** »).

b) Nature et objet

Avenant n° 1 au protocole d'investissement du 23 décembre 2020 (le « **Protocole initial** »), autorisé par votre Conseil d'Administration le 20 avril 2021 et conclu le 22 avril 2021.

Modalités

L'avenant n° 1 au Protocole initial, qui s'inscrit dans le cadre du Projet, a pour objet principal de reporter la date butoir de réalisation des conditions suspensives du 20 avril 2021 au 20 juillet 2021.

c) Nature et objet

Avenant n° 2 au Protocole initial modifié par l'avenant n° 1 du 22 avril 2021, autorisé par votre Conseil d'Administration le 20 avril 2021 et conclu le 8 juin 2021.

Modalités

Cet avenant, qui s'inscrit dans le cadre du Projet, a pour objet principal :

- i) de définir les conditions et modalités de mise en place d'un financement transitoire du Projet par votre société (le « **Financement Covivio** ») et,
- ii) de lever la condition suspensive prévue au Protocole initial afférente à l'obtention d'un financement qui fera l'objet le cas échéant d'un refinancement bancaire.

d) Nature et objet

Contrat de subordination autorisé par votre Conseil d'Administration le 20 avril 2021 et conclu le 8 juin 2021.

Modalités

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 Covivio.

Le Financement Covivio porte sur :

- i) un crédit développement d'un montant maximal de 321 M€, rémunéré au taux de 2,25 % jusqu'au 31 décembre 2022 puis de 3,0 % à partir du 1^{er} janvier 2023 et est assorti d'une commission de non-utilisation de 0,70 % jusqu'au 31 décembre 2022 puis de 1,20 % à partir du 1^{er} janvier 2023 et,
- ii) un crédit TVA d'un montant maximal de 10 M€, rémunéré au taux de 1 % et assorti d'une commission de non-utilisation de 0,40 %.

Motifs justifiant de l'intérêt de ces conventions pour la société

Votre Conseil d'Administration a motivé ces conventions de la façon suivante : la signature de ces conventions permet à votre société de mettre en œuvre et de poursuivre le Projet, représentant un investissement immobilier stratégique en termes de positionnement géographique et de potentiel de création de valeur.

Avec la société Indigo Infra S.A.S.

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre Société représentée par M. Jérôme Grivet, détenant indirectement plus de 40 % du capital et des droits de vote d'Indigo Infra S.A.S.

a) Nature et objet

Protocole de cession autorisé par votre Conseil d'Administration le 20 avril 2021 et conclu le 11 juin 2021

Modalités

Le protocole de cession porte notamment sur la cession par votre société à Indigo Infra S.A.S. de :

- 100 % des titres et des droits de vote de la société République, étant précisé que cette dernière détient 100 % des titres et des droits de vote de parking de la Comédie et 50,8 % des titres et droits de vote de Parking de la Gare Charles de Gaulle ;
- 100 % des titres et des droits de vote de la S.C.I. Esplanade Belvédère II ; et
- 50 % des titres et des droits de vote de la société Gespar.

Le protocole de cession, conclu afin d'organiser les conditions et les modalités de mise en œuvre de cette opération, prévoit le paiement d'un prix de cession calculé sur une valeur d'entreprise de 36,8 M€ ajustée notamment du montant de la dette nette, ainsi qu'un mécanisme d'ajustement du prix de cession en fonction du chiffre d'affaires réalisé en 2022 par République, Gespar et la SCI Esplanade Belvédère II.

La réalisation de l'opération est intervenue le 25 janvier 2022.

b) Nature et objet

Protocole d'accord sur les principes de collaboration générale entre votre société et le groupe Indigo, autorisé par votre Conseil d'Administration le 20 avril 2021 et conclu le 25 janvier 2022.

Modalités

Le protocole d'accord 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.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre Conseil d'Administration a motivé ces conventions de la façon suivante : la signature de ces conventions permet à votre société de sortir d'une activité non stratégique qui nécessite de mobiliser des ressources pour la gérer.

Avec la société Predica, Fédération (filiale à 100 % de votre société), en présence de la S.C.I. Federimmo et la S.C.I. 11 Place de l'Europe

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société représentée par M. Jérôme Grivet.

Nature et objet

Deux contrats de cession de parts sociales autorisés par votre Conseil d'Administration le 25 novembre 2021 et conclus le 20 décembre 2021, portant sur :

- i. 60 % du capital social et des droits de vote de la S.C.I. Federimmo, propriétaire d'un immeuble de bureaux situé dans le 15^{ème} arrondissement de Paris (l'« **Opération Suffren** ») ;
- ii. 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 (l'« **Opération Europe** ») ;

(l'Opération Suffren et l'Opération Europe désignent ensemble l'« **Opération** »).

Modalités

Les contrats de cession, conclus afin d'organiser les conditions et les modalités de mise en œuvre de l'Opération (l'Opération Suffren et l'Opération Europe étant stipulées comme indivisibles), prévoient le paiement d'un prix de cession provisoire global calculé sur la base d'une valeur conventionnelle des immeubles fixée à environ 325 M€, le prix définitif étant déterminé sur la base des comptes de Federimmo et de la S.C.I. 11 Place de l'Europe qui seront arrêtés à la date de réalisation de l'Opération.

Conformément aux recommandations de l'AMF, une attestation d'équité a été émise par un expert indépendant, la société Accuracy, qui confirme le caractère équitable des conditions financières de l'Opération. Elle est mise à la disposition des actionnaires sur le site de votre société à l'occasion de la présente Assemblée Générale.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre Conseil d'Administration a motivé ces contrats de cession de la façon suivante : la signature de ces contrats de cession permet à votre société de contribuer à la réalisation du plan de cession arrêté par le Conseil d'Administration pour l'exercice 2021 et de déployer la stratégie validée par ce dernier.

Avec la société Icade (venant aux droits d'ANF Immobilier à la suite de la fusion-absorption de cette dernière le 29 juin 2018), en présence de la S.C.I. Factor E et de la S.C.I. Orianz

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société représentée par M. Jérôme Grivet, filiale de Crédit Agricole Assurances, dont Emmanuel Chabas, Responsable du Département des Investissements Immobiliers, est administrateur à titre personnel d'Icade.

Nature et objet

Protocole d'échange de parts et de créances autorisé par votre Conseil d'Administration le 25 novembre 2021 et conclu le 22 décembre 2021.

Modalités

Votre société s'est engagée à acquérir auprès d'Icade 6 531 parts sociales de la S.C.I. Factor E et à lui céder 3 469 parts sociales de la S.C.I. Orianz, ainsi que les créances correspondantes.

Le prix des parts sociales de chacune des sociétés a été déterminé de manière ferme et définitive sur la base des valeurs d'expertise des immeubles au 30 juin 2021 et des comptes au 30 septembre 2021, et induit une soulte d'un montant de 1 020 k€ (hors droit) dont votre société sera redevable à la date de réalisation.

Les parties sont convenues d'échanger leurs créances correspondantes à leur valeur nominale, de sorte que votre société sera redevable à l'égard d'Icade d'une soulte complémentaire d'un montant de 461 102 € à la date de réalisation.

La réalisation de l'Opération est intervenue le 18 janvier 2022.

Motifs justifiant de l'intérêt de la convention pour la société

Votre Conseil d'Administration a motivé cette convention de la façon suivante : la signature de ce protocole d'échange permet à votre société de mettre en œuvre par anticipation les accords initialement convenus entre votre société et ANF Immobilier au titre d'un pacte d'associés conclu le 1^{er} septembre 2016.



Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec 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 de la société MMA IARD.

Nature et objet

Protocole d'investissement autorisé par votre Conseil d'Administration le 25 novembre 2020 et conclu le 23 décembre 2020.

Modalités

Le protocole d'investissement, qui s'inscrit dans le cadre du Projet, a pour objet d'organiser les conditions et les modalités de mise en œuvre du Projet porté par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., et plus particulièrement de :

- (i) fixer les modalités et la finalité des investissements respectifs des associés de la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. ;
- (ii) déterminer les principaux contrats que la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. et les parties devront conclure pour la mise en œuvre du Projet ; et
- (iii) fixer le calendrier de réalisation du Projet.

Il prévoit également la conclusion entre ces mêmes parties d'un pacte d'associés relatif à la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l., également autorisée par votre Conseil d'Administration le 25 novembre 2020.

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 M^{me} Stéphanie de Kerdrel, et membre du Conseil de Surveillance de la société Covivio Hotels représentée par M. François Morrisson.

a) Nature et objet

Convention cadre (« *Framework Deed* ») autorisée par votre Conseil d'Administration le 20 février 2019 et conclue le 26 avril 2019.

Modalités

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 et objet

Accord de voisinage (« *Neighbour Agreement* ») conclu le 26 avril 2019, et son avenant n° 1 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 les 20 février 2019 et 13 février 2020.

Modalités

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 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 :

- c) la prise en charge par la société Covivio Alexanderplatz S.à.r.l. d'une partie des coûts liés à la construction d'une extension d'un des restaurants de l'hôtel Park Inn afin d'y accueillir un autre restaurant de l'hôtel qui sera démoli dans le cadre du Projet ; et
- d) 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 l'OPCI Predica Bureaux, en présence de 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 et objet

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.

Modalités

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).

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 et objet

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 le 17 octobre 2019 et conclu le 12 décembre 2019.

Modalités

L'avenant n° 3 au pacte d'associés du 18 juin 2015, modifié les 24 juillet et 26 décembre 2017, a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Latécoère 2 dans le cadre du projet d'extension « DS Campus ». Cet avenant n° 3 s'inscrit dans le cadre de la réalisation du projet d'extension du campus de la société Dassault Systèmes via la construction d'un nouvel ensemble immobilier, assorti d'une prolongation de dix ans des baux portant sur les actifs existants du campus.

b) Nature et objet

Avenant n° 1 au pacte d'associés du 19 octobre 2012 relatif à la S.C.I. Latécoère autorisé par votre Conseil d'Administration le 19 février 2015 et conclu le 19 octobre 2012.

Modalités

L'avenant n° 1 au pacte d'associés du 19 octobre 2012, modifié le 24 juillet 2017, ayant pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. Latécoère dans le cadre de l'opération « DS Campus » consistant dans le partage d'un ensemble immobilier situé à Vélizy-Villacoublay (Yvelines).

Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., en présence de la S.C.I. N2 Batignolles

Personne concernée

La société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., administrateur de votre société représentée par M^{me} Stéphanie de Kerdrel, et associée de la S.C.I. N2 Batignolles.

Nature et objet

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. N2 Batignolles autorisé par votre Conseil d'Administration le 14 février 2018 et conclu le 25 mai 2018.

Modalités

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 (17^{ème}).

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 M^{me} Stéphanie de Kerdrel, et associée des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers.

Nature et objet

Pactes d'associés relatifs aux S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers autorisés par votre Conseil d'Administration le 19 octobre 2017 et conclus le 7 décembre 2017.

Modalités

Les pactes d'associés ont pour objet de régir les relations d'associés au sein des S.C.I. du 15 rue des Cuirassiers et S.C.I. du 9 rue des Cuirassiers relatives aux opérations Silex 1 et Silex 2, dans le cadre du partage des actifs immobiliers situés à Lyon Part-Dieu.

Avec la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A.

Nature et objet

Garantie de rendement dans le cadre de l'opération Silex autorisée par votre Conseil d'Administration le 19 octobre 2017 et conclue le 7 décembre 2017.

Modalités

Dans le cadre de l'opération Silex et pour la détermination des conditions notamment financières de son entrée au capital des sociétés, la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A. a demandé à votre société de lui consentir une garantie de rendement relative aux sommes investies.

Votre société a consenti le 7 décembre 2017 à la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A. une garantie de rendement dont les modalités sont les suivantes :

- ▶ 2,80 % par an au cours de la période commençant à la date de signature de la garantie de rendement et prenant fin au terme de la période de franchise de Silex 2, soit seize mois après la livraison, dans la limite d'un minimum de cinquante-quatre mois à compter de la signature de la garantie de rendement ;
- ▶ sous déduction de toute somme versée par une des S.C.I. à la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A. à titre de dividende (ou d'acompte sur dividende), de remboursement de prime ou d'intérêts pendant la période de garantie de rendement ;
- ▶ dans l'hypothèse où postérieurement à la fin de la période de cette garantie, des sommes viendraient à être versées par les S.C.I. à la société Assurances du Crédit Mutuel Vie S.A., le partenaire devra reverser ces sommes à votre société dans les dix jours ouvrés de leur perception.

Au titre de cette garantie, la charge supportée par votre société pour l'exercice 2021 est de 945,8 K€.

Avec la société Predica, en présence 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 et objet

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. 11 Place de l'Europe autorisé par votre Conseil d'Administration le 7 novembre 2013 et conclu le 19 décembre 2013.

Modalités

Le pacte d'associés a pour objet de régir les relations des associés de la S.C.I. 11 Place de l'Europe dans le cadre de l'opération « Campus Eiffage » consistant dans le partage d'ensembles immobiliers situés à Vélizy-Villacoublay (Yvelines).

Avec la S.C.I. New Vélizy, en présence de la société Predica

Personne concernée

La société Predica, administrateur de votre société, représentée par M. Jérôme Grivet, et associée de la S.C.I. New Vélizy.

Nature et objet

Pacte d'associés relatif à la S.C.I. Lenovilla autorisé par votre Conseil d'Administration le 25 avril 2012 et conclu le 1^{er} février 2013.

Modalités

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 (Yvelines).

Courbevoie et Paris-La Défense, le 11 mars 2022

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Claire Gueydan-O'Quin

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

5.5 Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital

Assemblée générale mixte du 21 avril 2022

Vingtième résolution

A l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 22-10-62 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une durée de dix-huit mois à compter du jour de la présente assemblée, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 11 mars 2022

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Claire Gueydan-O'Quin

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein



5.6 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de diverses valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

Assemblée générale mixte du 21 avril 2022

Vingt-et-unième, vingt-deuxième, vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions

A l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants ainsi que par l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au conseil d'administration de différentes émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières, opération sur laquelle 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 ou à terme, au capital de votre société, émises à titre gratuit ou onéreux :
 - étant précisé que conformément à l'article L. 228-93 alinéa 1 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital de la société ou dont celle-ci possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
 - étant précisé que conformément à l'article L. 228-93 alinéa 3 du Code de commerce, les valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la société pourront donner accès à d'autres titres de capital existants ou donner droit à l'attribution de titres de créance de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
 - émission avec suppression du droit préférentiel de souscription par voie d'offre au public, y compris les offres visées au 1 de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier, (vingt-deuxième résolution) d'actions de la société et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de votre société :
 - étant précisé que conformément à l'article L. 228-93 alinéa 1 du Code de commerce, les valeurs mobilières à émettre pourront donner accès à des titres de capital à émettre de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital de la société ou dont celle-ci possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
 - étant précisé que conformément à l'article L. 228-93 alinéa 3 du Code de commerce, les valeurs mobilières qui sont des titres de capital de la société pourront donner accès à d'autres titres de capital existants ou donner droit à l'attribution de titres de créance de toute société qui possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital ou dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital ;
 - émission, en cas d'offre publique d'échange initiée par votre société (vingt-troisième résolution) d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de votre 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 toute valeurs mobilières donnant accès, immédiatement 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-quatrième résolution).

Votre conseil d'administration vous indique qu'il ne pourra, sauf autorisation préalable de l'assemblée générale, faire usage des délégations de compétence prévues aux vingt-et-unième, vingt-deuxième, vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre.

Le montant nominal maximal individuel des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder € 71 000 000 au titre de la vingt-et-unième résolution et € 28 000 000 au titre de la vingt-deuxième résolution.

Le montant nominal global des augmentations du capital susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme ne pourra excéder 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-troisième et vingt-quatrième résolutions.

Le montant nominal global des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de votre société susceptibles d'être émises ne pourra excéder € 750 000 000 au titre des vingt-et-unième, vingt-deuxième, vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions, plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances.

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 estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du conseil d'administration au titre de la vingt-deuxième résolution.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre dans le cadre de la mise en œuvre des vingt-et-unième, vingt-troisième et vingt-quatrième résolutions, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul de ce prix d'émission.

Les conditions définitives dans lesquelles les émissions seraient réalisées n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans la vingt-deuxième résolution.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre conseil d'administration en cas d'émission de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre et en cas d'émission d'actions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 11 mars 2022

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Claire Gueydan-O'Quin

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein



5.7 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'émission d'actions et/ou de valeurs mobilières réservée aux adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise

Assemblée générale mixte du 21 avril 2022

Vingt-cinquième résolution

A l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par les articles L. 228-92 et L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au conseil d'administration de la compétence de décider une émission d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de votre société avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés adhérents à un plan d'épargne d'entreprise ou de groupe de votre société et des sociétés et groupements d'intérêt économique qui lui sont liés dans les conditions des articles L. 225-180 du Code de commerce et L. 3344-1 du Code de travail, pour un montant nominal maximal de € 500 000, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Cette opération est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, avec faculté de subdélégation, pour une durée de vingt-six mois, la compétence pour décider une émission et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux actions et/ou 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 estimées 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 et/ou de valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital et en cas d'émission de valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 11 mars 2022

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Claire Gueydan-O'Quin

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

5.8 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre

Assemblée générale mixte du 21 avril 2022

Vingt-sixième résolution

A l'Assemblée Générale de la société Covivio,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par 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 des membres du personnel salarié (ou de certaines catégories d'entre eux) et/ou des mandataires sociaux éligibles (ou de certains d'entre eux), tant de votre 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 votre société au jour de la décision de leur attribution par le conseil d'administration.

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 estimées 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.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 11 mars 2022

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Claire Gueydan-O'Quin

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein



5.9 Responsables du contrôle des comptes

	Commissaires aux comptes	Date de nomination	Date de renouvellement	Échéance du mandat
Titulaires	Cabinet Mazars Tour Exaltis 61, rue Henri-Regnault 92400 Courbevoie	22/05/2000	11/04/2006 25/04/2012 19/04/2018	AGO statuant en 2024 sur les comptes clos le 31/12/2023
	Ernst & Young et Autres 1-2, place des Saisons Paris-La Défense 1 92400 Courbevoie	24/04/2013	17/04/2019	AGO statuant en 2025 sur les comptes clos le 31/12/2024

La rémunération des Commissaires aux comptes est présentée au paragraphe 4.2.7.6. de l'annexe aux comptes consolidés.





Coliving Berlin
© Covivio / DR

6

Renseignements et gestion

6.1	Présentation de la société	518	6.5	Administration et direction	534
6.1.1	Historique de la société (données part du groupe)	518	6.5.1	Conseil d'Administration	534
6.1.2	Organigramme du groupe	520	6.5.2	Direction Générale	536
6.2	Renseignements de caractère général concernant l'émetteur et son capital	521	6.6	Informations relatives à la société et à ses participations	537
6.2.1	Renseignements de caractère général concernant l'émetteur	521	6.6.1	Organisation du groupe	537
6.2.2	Renseignements de caractère général concernant le capital	525	6.6.2	Prises de participation	538
6.3	Actionnariat	526	6.6.3	Résultats des filiales et participations	538
6.3.1	Information sur le capital	526	6.6.4	Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices	538
6.3.2	Titres donnant accès au capital	526	6.6.5	Informations sur les participations croisées	538
6.3.3	Répartition du capital et des droits de vote	527	6.6.6	Faits exceptionnels et litiges	538
6.3.4	Déclarations de franchissement de seuils	528	6.6.7	Notations	538
6.3.5	Déclarations d'intention	528	6.7	Contrats importants	539
6.3.6	Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices	528	6.8	Responsable du document d'enregistrement universel	540
6.3.7	Actionnariat salarié	529	6.8.1	Responsable du document d'enregistrement universel	540
6.3.8	Informations relatives au programme de rachat d'actions	529	6.8.2	Attestation du responsable du document d'enregistrement universel incluant le rapport financier annuel	540
6.3.9	Options de souscription ou d'achat d'actions et attributions gratuites d'actions	530	6.8.3	Responsable de l'information	540
6.4	Bourse – Dividende	532			
6.4.1	Fiche signalétique	532			
6.4.2	Cours de bourse au 31 décembre 2021	532			
6.4.3	Dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices	533			
6.4.4	Politique de distribution de dividende	533			
6.4.5	Affectation du résultat de l'exercice	533			

6.1 Présentation de la société

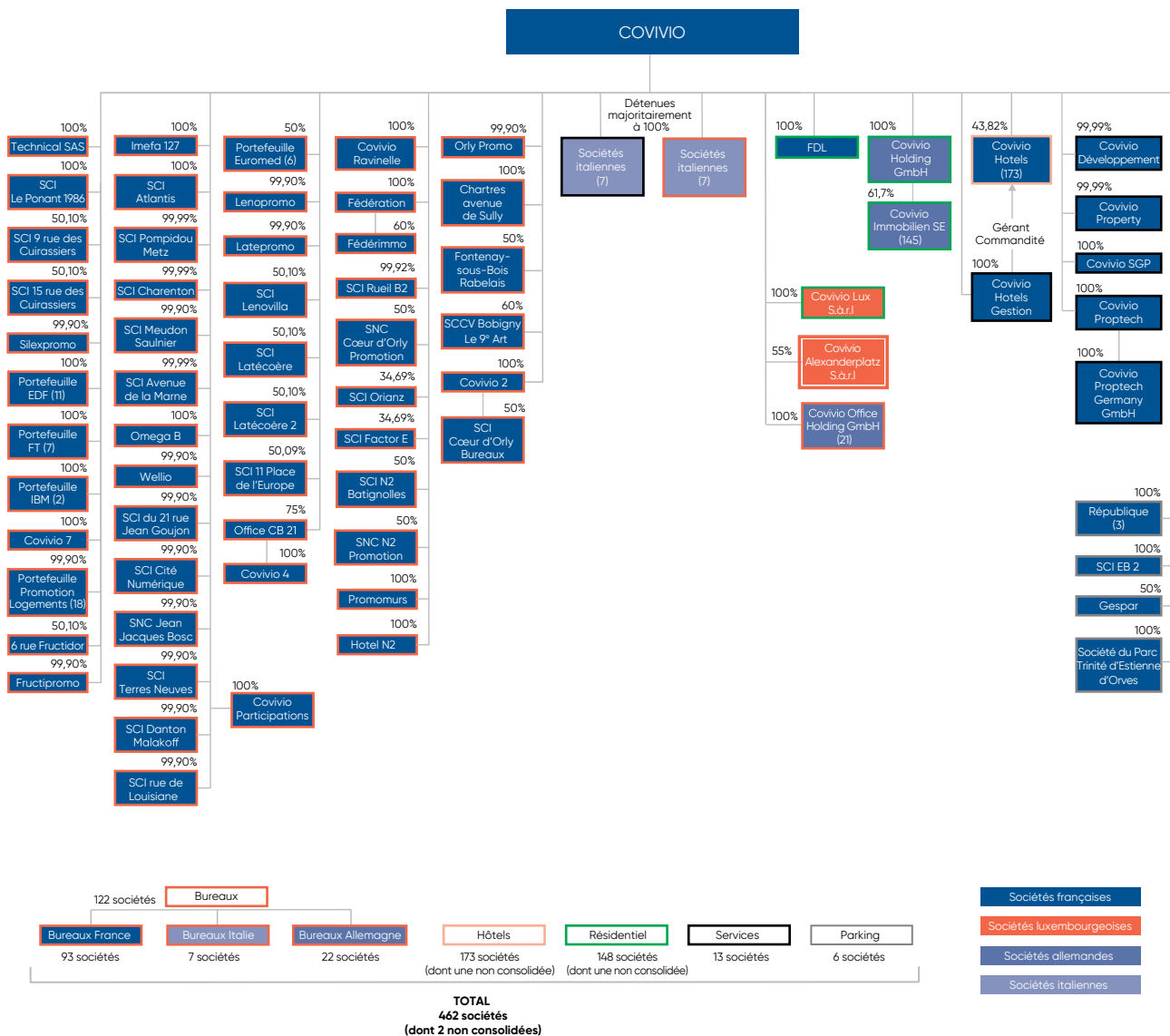
6.1.1 Historique de la société (données part du groupe)

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, 2 ^e société immobilière cotée en Italie. Création de Foncière Europe Logistique, structure cotée (statut fiscal SIIC) dédiée à l'activité logistique, et apport d'actifs à cette structure.
2008	Intégration du SBF 120.
2009	Lancement des travaux de rénovation de la Tour CB 21.
2010	Évolution de l'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	Annnonce de la création de FDM Management, filiale spécialisée dans l'exploitation de fonds de commerce hôteliers.
2015	Succès de l'augmentation de capital de 255 M€. Relève par S&P de la notation de Covivio à BBB, perspective Stable.
2016	Renforcement de Covivio au capital de sa filiale Covivio Hotels avec une participation de 49,9% du capital, ainsi qu'au capital de sa filiale Beni Stabili avec une détention portée à 52,2% du capital. Placement par Covivio de son premier <i>Green Bond</i> de 500 M€ à 10 ans et 1,875%. Acquisition de 18 hôtels en Murs et Fonds en Allemagne, France et Belgique pour 936 M€, via FDM Management.
2017	Lancement de la nouvelle offre de <i>flex-office</i> et <i>coworking</i> de Covivio sur trois immeubles à Paris et Marseille. Poursuite de la stratégie en Italie avec le partage de 40% du portefeuille Telecom Italia avec Crédit Agricole Assurances et EDF Invest à la fin du premier semestre 2017. Lancement du pipeline de développement en résidentiel allemand représentant 488 M€ de projets de construction ou d'extension, essentiellement à Berlin. Augmentation de la participation de Covivio dans sa filiale Foncière Développement Logements, détenue à 100% à fin décembre. Sortie de la côte de Foncière Développement Logements.

2018	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 <i>Chief Digital Officer</i>. 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 m² de bureaux et 680 chambres d'hôtels en France et en Allemagne. Lancement de près de 170 000 m² 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 1^{er} de son secteur. Covivio place avec succès son deuxième <i>Green Bond</i>, 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 1^{er} 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 pré-loués à 96%. Reprise marquée de l'activité en Hôtels. L'Allemagne devient la première exposition de Covivio en termes de valeurs de patrimoine. Réduction de la <i>Loan to Value</i> 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 <i>well below</i> 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.

6.1.2 Organigramme du groupe

6.1.2.1 Organigramme juridique simplifié du groupe au 31 décembre 2021



Postérieurement à la clôture de l'exercice, Covivio a acquis le 18 janvier 2022 auprès d'Icade 65,31% du capital et des droits de vote de la SCI Factor E en échange de la cession de 34,69% du capital et des droits de vote de la SCI Orianz, ainsi que les créances correspondantes. Covivio a également cédé à Indigo Infra SAS les sociétés de parking dénommées République, SCI EB 2 et Gespar en date du 25 janvier 2022.

6.1.2.2 Patrimoine simplifié du groupe au 31 décembre 2021



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 à Conseil d'Administration 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 Mitterrand – 57000 Metz (téléphone : 03 87 39 55 00).

Le siège de sa Direction Administrative est situé 30, avenue Kléber – 75116 Paris (téléphone : 01 58 97 50 00).

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), ainsi que sur le marché MTA (*Mercato Telematico Azionario*) de la bourse de Milan. Le titre Covivio est également admis au SRD et rentre dans la composition des indices MSCI, SBF120, Euronext IEIF « SIIC France », CAC Mid100, dans les indices de référence des foncières européennes « EPRA » et « GPR 250 », ainsi que dans les indices ESG FTSE4 Good, 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 Bond*) pour un montant de 500 M€, à échéance du 20 mai 2026, offrent un coupon fixe de 1,875% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013170834.

Les obligations Covivio émises le 21 juin 2017 pour un montant de 500 M€, à échéance du 21 juin 2027, offrent un coupon fixe de 1,5% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013262698.

Les obligations Covivio émises le 17 septembre 2019 (*Green Bond*) pour un montant de 500 M€, à échéance du 17 septembre 2031, offrent un coupon fixe de 1,125% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013447232.

Les obligations Covivio émises le 23 juin 2020 pour un montant de 500 M€, à échéance du 23 juin 2030, offrent un coupon fixe de 1,625% et sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext à Paris sous le code ISIN FR0013519279.

Les obligations Covivio émises le 20 janvier 2021 (Placement privé *Green* dans le cadre de son programme EMTN mis en place le 14 octobre 2020) pour un montant 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.

Par effet de la loi au terme de la fusion-absorption de Beni Stabili et en application notamment des dispositions de l'article L. 228-101 du Code de commerce, Covivio assume désormais toutes les obligations relatives aux valeurs mobilières suivantes précédemment émises par Beni Stabili :

- les obligations émises le 30 mars 2015 pour un montant de 125 M€, à échéance du 30 mars 2022, offrent un coupon fixe de 2,125% et sont cotées sur Euronext Dublin sous le code ISIN XS1209112793
- les obligations émises le 17 octobre 2017 pour un montant de 300 M€, à échéance du 17 octobre 2024, offrent un coupon fixe de 1,625% et sont cotées sur la bourse de Luxembourg sous le code ISIN XS1698714000
- les obligations émises le 20 février 2018 pour un montant de 300 M€, à échéance du 20 février 2028, offrent un coupon fixe de 2,375% et sont cotées sur la bourse de Luxembourg sous le code ISIN XS1772457633.

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 (article 3 des statuts)

Covivio a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers :

- à titre principal :
 - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, par voie d'achat, d'échange, d'apport en nature ou autre, y compris par voie de bail à construction, de bail emphytéotique, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public et de crédit-bail ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers
 - la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles
 - l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers

- directement ou indirectement, la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation par voie d'apport, de souscription, d'achat ou d'échange de titres ou de droits sociaux ou autrement, dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés

- à titre accessoire directement ou indirectement :

- la prise à bail de tous biens immobiliers
- l'acquisition, y compris par voie de concession, d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, et l'exploitation de parkings
- la gestion, l'administration, la négociation et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de tiers et de filiales directes et indirectes, affectés aux besoins de l'exploitation d'entreprises industrielles et commerciales dans le domaine de l'immobilier locatif du secteur tertiaire (bureaux, commerces et logistique) et accessoirement du secteur logement
- la mise à disposition et la commercialisation de nouveaux espaces de travail collaboratifs et intelligents, ou plus généralement d'espaces de travail, espaces de bureaux ouverts et/ou fermés, salons, salles de réunions ou salles de conférence, centres d'affaires meublés ou équipés, locaux d'archivage et parkings
- l'animation, la gestion et l'assistance de toutes filiales directes et indirectes
- à titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport, d'échange et de fusion des actifs de la société
- et plus généralement :
 - la participation en qualité d'emprunteur et de prêteur à toute opération de prêt ou de trésorerie intra-groupe et la possibilité de consentir à cet effet toutes garanties réelles ou personnelles mobilières ou immobilières, hypothécaires ou autres
 - et toutes opérations civiles, financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières jugées utiles pour le développement de l'un des objets précités de la société.

6.2.1.11 Régime fiscal

La société a opté avec effet au 1^{er} janvier 2003 au régime fiscal des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) prévu à l'article 208 C du Code général des impôts. À ce titre, elle bénéficie d'une exonération des produits locatifs, des plus-values immobilières et des dividendes de filiales SIIC, à condition de distribuer aux actionnaires au moins 95% du résultat locatif, 70% des plus-values et 100% des dividendes.

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 1^{er} 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 :

- la société redevable du prélèvement (le « **Prélèvement** ») visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts ou
- les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, redevables du prélèvement espagnol (le « **Prélèvement Espagnol** ») visé à l'article 9.3 de la loi 11/2009

(un « **Actionnaire à Prélèvement** ») sera tenu d'indemniser la société du Prélèvement et/ou du Prélèvement Espagnol dû(s) en conséquence de la distribution par la société ou les SOCIMI, dont le capital est détenu directement ou indirectement par la société, de dividendes, réserves, primes ou « produits réputés distribués » au sens du Code général des impôts ou de la Loi du Royaume d'Espagne 27/2014 du 27 novembre 2014 sur l'impôt sur les sociétés, respectivement, dans les conditions de l'article 9.3 ci-dessous.

Tout Actionnaire Concerné est présumé être un Actionnaire à Prélèvement. S'il déclare ne pas être un Actionnaire à Prélèvement, il devra fournir à la société sur demande de cette dernière :

- 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
- 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, au moins un pour cent (1%) du capital ou des droits de vote de la société, ou tout multiple de ce pourcentage, doit en informer la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège social dans le délai prévu à l'article R. 233-1 du Code de commerce, en indiquant également le nombre de titres donnant accès à terme au capital social qu'elle détient, le nombre de droits de vote qui y sont attachés ainsi que l'ensemble des informations mentionnées à l'article L. 233-7 I du Code de commerce. Les sociétés de gestion de fonds communs de placement sont tenues de procéder à cette information pour l'ensemble des actions de la société détenues par les fonds qu'elles gèrent.

Cette obligation d'information s'applique dans tous les cas de franchissement de seuils stipulés ci-dessus, y compris au-delà des seuils prévus par la loi et les règlements. À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions exposées ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote pour toute Assemblée générale qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux (2) ans suivant la date de régularisation de la déclaration, à la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble au moins un pour cent (1%) du capital social.

- (i) Tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un pourcentage des droits à dividendes de la société au moins égal à celui visé à l'article 208 C II ter du Code général des impôts et

(ii) tout actionnaire qui détient indirectement, par l'intermédiaire de la société, un pourcentage du capital social ou des droits à dividendes de sociétés anonymes cotées d'investissement immobilier en Espagne (les « **SOCIMI** ») au moins égal à celui visé à l'article 9.3 de la Loi du Royaume d'Espagne 11/2009 du 26 octobre 2009 (la « **Loi 11-2009** »)

(ensemble un « **Actionnaire Concerné** »)

devra impérativement inscrire l'intégralité des actions de la société dont il est lui-même propriétaire au nominatif et faire en sorte que les entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce inscrivent l'intégralité des actions de la société dont elles sont propriétaires au nominatif.

Tout Actionnaire Concerné qui ne se conformerait pas à cette obligation, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant la date de toute Assemblée générale, verrait les droits de vote qu'il détient, directement et par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce plafonnés, lors de l'Assemblée générale concernée, au 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.

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 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 financières au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital et de réduction de capital par annulation d'actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions. Ces délégations financières sont présentées dans le rapport du Conseil d'Administration sur le texte des projets de résolutions au paragraphe 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 1^{er} janvier 2021, le capital statutaire de Covivio, entièrement souscrit et libéré, s'élevait à 283 632 696 €, divisé en 94 544 232 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 2021, le capital statutaire

de Covivio s'élève à 283 946 073 €, composé de 94 648 691 actions d'une seule catégorie ayant une valeur nominale de 3 €, chacune entièrement libérée.

Postérieurement à la clôture 2021, le capital statutaire de la société a été porté à 284 174 598 €. Il est désormais composé de 94 724 866 actions.

6.3.2 Titres donnant accès au capital

A l'exception des actions gratuites présentées ci-dessous, il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la société.

Actions gratuites

Le nombre d'actions pouvant être issues des plans d'attribution gratuite d'actions mis en place par la société s'élève à 593 884 à la clôture de l'exercice.

Ces actions peuvent être des actions nouvelles ou des actions existantes, étant précisé que 132 135 actions acquises par la société dans le cadre de son programme de rachat d'actions sont affectées aux plans d'attribution gratuite d'actions approuvés par le Conseil d'Administration en date des 13 février 2020 et 16 décembre 2020 (les « **Plans 2020** »).

Les informations relatives aux attributions gratuites d'actions sont présentées ci-après au paragraphe 6.3.9.2. du présent chapitre.

Capital potentiel au 31 décembre 2021

Le tableau ci-après permet d'apprécier ce que serait l'évolution théorique du capital social de la société compte tenu de la création potentielle maximale d'actions résultant de l'attribution définitive des actions gratuites, déduction faite de 132 135 actions existantes de la société affectées aux Plans 2020.

Nombre d'actions au 31/12/2021	94 648 691
Nombre d'actions potentielles à émettre	461 749, soit une dilution potentielle de 0,49%
Nombre total maximum d'actions composant le capital	95 110 440, soit un capital théorique potentiel de 285 331 320 €

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 des droits de vote exerçables en Assemblée générale est ajusté pour tenir compte des actions autodétenues par la société qui en sont privées.

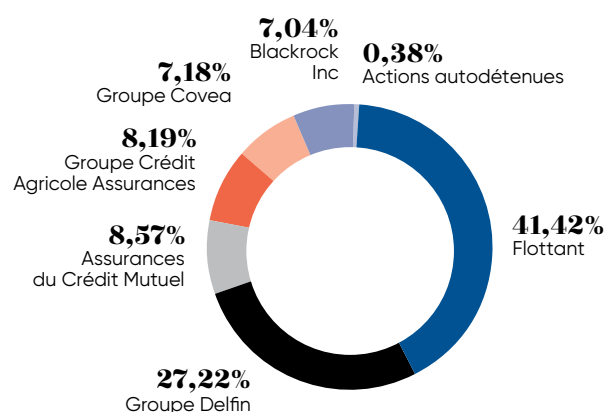
À la connaissance de la société, la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices, entre les actionnaires ou groupe d'actionnaires qui possèdent ou sont susceptibles de posséder, compte tenu des actions et des droits de vote qui y sont assimilés en application de l'article L. 233-9 du Code de commerce, 5% ou plus du capital ou des droits de vote, est la suivante.

	31/12/2021				31/12/2020				31/12/2019			
	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	39 197 424	41,42	41,42	41,57	41 261 773	43,64	43,64	43,77	39 844 573	45,68	45,68	45,77
Groupe Delfin ⁽³⁾	25 765 290	27,22	27,22	27,32	25 765 290	27,25	27,25	27,33	23 161 231	26,55	26,55	26,61
Assurances du Crédit Mutuel	8 114 538	8,57	8,57	8,61	7 289 917	7,71	7,71	7,73	6 624 678	7,60	7,60	7,61
Groupe Crédit Agricole Assurances	7 750 975	8,19	8,19	8,22	7 750 975	8,20	8,20	8,22	7 046 310	8,08	8,08	8,09
Groupe Covéa	6 797 240	7,18	7,18	7,21	6 797 240	7,19	7,19	7,21	6 176 962	7,08	7,08	7,10
Blackrock Inc.	6 662 926	7,04	7,04	7,07	5 414 767	5,73	5,73	5,74	4 191 595	4,81	4,81	4,82
Actions autodétenues	360 298	0,38	0,38	/	264 270	0,28	0,28	/	174 557	0,20	0,20	/
TOTAL	94 648 691	100%	100%	100%	94 544 232	100%	100%	100%	87 219 906	100%	100%	100%

(1) Ces pourcentages sont calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions temporairement privées de droits de vote.

(2) Ces pourcentages sont calculés en excluant les actions détenues par la société qui sont privées de droits de vote.

(3) Delfin SARL est une holding qui appartient à la famille Del Vecchio. Delfin SARL a une activité principalement financière et détient des participations et le contrôle des sociétés Aterno et DFR Investment. Elle détient aussi le contrôle de Luxottica Group S.p.A, leader mondial dans la production, distribution en gros et vente au détail de lunettes de vue et de soleil.



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 2021, Covivio détient directement, hors contrat de liquidité (61 297), 299 001 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'auto-contrôle : Covivio ne détient pas de participations directes ou indirectes dans le capital d'une société participant à son contrôle.

La société a procédé auprès d'Euroclear à une identification des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées d'actionnaires. Les résultats obtenus font ressortir un nombre d'actionnaires de l'ordre de 45 721 particuliers et 2 193 institutions financières.

6.3.4 Déclarations de franchissement de seuils

Au cours de l'exercice 2021, 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				
BlackRock Inc.	19 janvier 2021	/	6% et 7%	/	/	6 640 594	6 640 594	7,02%	7,02%
BlackRock Inc.	30 mars 2021	/	/	/	7%	5 686 603	5 686 603	6,01%	6,01%
Norges Bank Investment Management	8 avril 2021	/	2%	/	/	1 908 319	1 908 319	2,02%	2,02%
BlackRock Inc.	5 novembre 2021	/	7%	/	/	6 622 642	6 622 642	7,00%	7,00%
BlackRock Inc.	19 novembre 2021	/	/	/	7%	6 597 842	6 597 842	6,98%	6,98%
BlackRock Inc.	30 novembre 2021	/	7%	/	/	6 662 926	6 662 926	7,04%	7,04%

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				
BlackRock Inc.	19 janvier 2022	/	/	/	/	6 640 594	6 640 594	7,02%	7,02%
Norges Bank Investment Management	11 février 2022	/	/	/	2%	1 877 098	1 877 098	1,98%	1,98%

6.3.5 Déclarations d'intention

Aucune déclaration d'intention n'a été effectuée au cours de l'exercice 2021.

6.3.6 Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Le capital social de la société a évolué au cours des cinq derniers exercices de la façon suivante :

	31 décembre 2017	31 décembre 2018	31 décembre 2019	31 décembre 2020	31 décembre 2021
Capital social	224 489 892 €	248 708 694 €	261 659 718 €	283 632 696 €	283 946 073
Nombre d'actions	74 829 964	82 902 898	87 219 906	94 544 232	94 648 691

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 janvier 2017	Augmentation de capital, sans droit préférentiel de souscription et avec délai de priorité	5 076 786	384 769 610,94	73 834 638	221 503 914
15 février 2017	Attribution définitive d'actions gratuites	35 812	/	73 870 450	221 611 350
6 novembre 2017	Attribution définitive d'actions gratuites	5 493	/	73 875 943	221 627 829
22 novembre 2017	Augmentation de capital rémunérant des apports en nature	916 951	16 721 090	74 792 894	224 378 682
4 décembre 2017	Attribution définitive d'actions gratuites	37 070	/	74 829 964	224 489 892
16 février 2018	Attribution définitive d'actions gratuites	33 071	/	74 863 035	224 589 105
11 mai 2018	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des Orname 2013	90 852	7 963 151,37	74 953 887	224 861 661
8 juin 2018	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des Orname 2013	232 192	21 211 303,39	75 186 079	225 558 237
22 juin 2018	Attribution définitive d'actions gratuites	92 500	/	75 278 579	225 835 737
7 novembre 2018	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des Orname 2013	69 657	5 770 845,62	75 348 236	226 044 708
26 novembre 2018	Attribution définitive d'actions gratuites	55 775	/	75 404 011	226 212 033

Date	Nature	Nombre d'actions émises	Montant des primes (en €)	Nombre d'actions	Montant du capital (en €)
31 décembre 2018	Augmentation de capital suite à la réalisation de la fusion-absorption de Beni Stabili par Covivio	7 498 887	531 681 431	82 902 898	248 708 694
7 février 2019	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des Orname 2013	3 637	310 349,57	82 906 535	248 719 605
19 février 2019	Attribution définitive d'actions gratuites	8 500	/	82 915 035	248 745 105
	Attribution définitive d'actions gratuites	31 491	/	82 946 526	248 839 578
27 février 2019	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des Orname 2013	381	32 629,33	82 946 907	248 840 721
29 mars 2019	Augmentation de capital issue de l'exercice du droit à l'attribution d'actions au titre des Orname 2013	294 035	25 947 858,94	83 240 942	249 722 826
29 avril 2019	Attribution définitive d'actions gratuites	15 000	/	83 255 942	249 767 826
3 juin 2019	Païement du dividende en actions	3 885 719	304 212 940,51	87 141 661	261 424 983
22 novembre 2019	Attribution définitive d'actions gratuites	27 900	/	87 169 561	261 508 683
25 novembre 2019	Attribution définitive d'actions gratuites	50 345	/	87 219 906	261 659 718
17 février 2020	Attribution définitive d'actions gratuites	37 923	/	87 257 829	261 773 487
24 avril 2020	Attribution définitive d'actions gratuites	45 000	/	87 302 829	261 908 487
20 mai 2020	Païement du dividende en actions	7 185 223	321 897 990,40	94 488 052	283 464 156
20 novembre 2020	Attribution définitive d'actions gratuites	56 180	/	94 544 232	283 632 696
12 février 2021	Attribution définitive d'actions gratuites	10 523	/	94 554 755	283 664 265
17 février 2021	Attribution définitive d'actions gratuites	24 726	/	94 579 481	283 738 443
19 novembre 2021	Attribution définitive d'actions gratuites	69 210	/	94 648 691	283 946 073

Postérieurement à la clôture de l'exercice, 76 175 actions nouvelles ont été émises, portant le capital à 284 174 598 €, divisé en 94 724 866 actions.

Date	Nature	Nombre d'actions émises	Montant des primes (en €)	Nombre d'actions	Montant du capital (en €)
11 février 2022	Attribution définitive d'actions gratuites	51 052	/	94 699 743	284 099 229
18 février 2022	Attribution définitive d'actions gratuites	25 123	/	94 724 866	284 174 598

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 2021, représentant 486 469 actions Covivio, soit 0,51% du capital.

6.3.8 Informations relatives au programme de rachat d'actions

Au cours de l'année 2021, Covivio a utilisé l'autorisation conférée par l'Assemblée générale du 22 avril 2020 puis celle conférée par l'Assemblée générale du 20 avril 2021 et mise en œuvre le même jour par décision du Conseil d'Administration, afin de reconduire et poursuivre, dans les mêmes conditions, le contrat de liquidité conclu avec Exane BNP Paribas.

Ce programme de rachat d'actions, qui ne peut pas être mis en œuvre en période d'offre publique, présente les caractéristiques et modalités suivantes :

- le prix maximum d'achat est de 135 € par action (hors frais d'acquisition)
- le montant maximum des fonds destinés au programme de rachat s'élève à 150 000 000 €
- les opérations d'achat, de cession, d'échange ou de transfert pourront être effectuées par tous moyens, c'est-à-dire sur le marché ou de gré à gré, y compris par acquisition ou cession de blocs ou encore par le recours à des instruments financiers, en vue des principaux objectifs suivants :

- mise en œuvre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement dans les conditions et selon les modalités fixées par la réglementation et les pratiques de marché reconnues
- attribution aux salariés et aux mandataires sociaux de la société et/ou des sociétés de son groupe
- remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions
- conservation et remise en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, fusion, scission ou apport
- annulation d'actions
- utilisation dans le cadre de toute autre pratique qui viendrait à être reconnue par la loi ou l'AMF ou tout autre objectif permettant de bénéficier de la présomption de légitimité.

La dernière autorisation a mis fin au précédent programme de rachat d'actions, dont le bilan fait état au 20 avril 2021 de 250 747 actions autodétenues par la société, dont :

- 53 038 actions issues du contrat de liquidité conclu avec Exane BNP Paribas, et mis à jour à la suite de la décision AMF n°2021-01 du 22 juin 2021 portant renouvellement de l'instauration des contrats de liquidité sur titres de capital au titre de pratique de marché admise

- 197 709 actions affectées à la couverture de plans d'actionnariat salarié dans le cadre (i) de plans d'attribution gratuite d'actions de la société au bénéfice des salariés et/ou des mandataires sociaux de Covivio et (ii) du placement de l'intéressement et de la participation (majoré de l'abondement y relatif) en actions de la société par les salariés du groupe.

Les conditions de mise en œuvre du nouveau programme de rachat ont fait l'objet d'un descriptif de programme de rachat d'actions diffusé sur le site Internet de la société le 20 avril 2021.

Les mouvements sur les actions propres présentés par type d'objectifs poursuivis par la société ont été les suivants au cours de l'exercice 2021 :

(En nombre d'actions)	Situation au 31/12/2020	Mouvements sur la période					Situation au 31/12/2021	Fraction du capital au 31/12/2021	Valeur nominale au 31/12/2021 (en €)
		Acquisition	Vente	Transfert	Réaffectation	Annulation			
Contrat de liquidité	66 561	583 749	589 013	-	-	-	61 297	0,06%	183 891
Couverture de plan d'actionnariat salarié	197 709	132 135 ⁽¹⁾	-	30 843 ⁽²⁾	-	-	299 001	0,32%	897 003
ACTIONS DÉTENUES PAR LA SOCIÉTÉ	264 270						360 298	0,38%	1 080 894

(1) Actions acquises dans le cadre du programme de rachat d'actions et affectées aux plans d'attribution gratuite d'actions approuvés par le Conseil d'Administration en date des 13 février 2020 et 16 décembre 2020.

(2) Transfert consécutif à l'attribution d'actions aux salariés de l'UES Covivio au titre du placement de l'intéressement 2020, majoré de l'abondement, en actions.

Les transactions effectuées dans le cadre du contrat de liquidité au cours de l'exercice 2021 s'établissent comme suit :

Programme de rachat d'actions	Acquisition		Vente	
	Nombre d'actions	Prix moyen par action (en €)	Nombre d'actions	Prix moyen par action (en €)
Assemblée générale du 22 avril 2020	110 093	71,13	123 616	71,59
Assemblée générale du 20 avril 2021	473 656	75,33	465 397	75,44
TOTAL	583 749	74,54	589 013	74,63

Au 31 décembre 2021, Covivio détient 360 298 actions propres représentant 0,38% du capital, évaluées au cours d'achat à 27 307 565,96 € (soit 75,79 € par action) et représentant une valeur nominale de 1 080 894 €.

La société n'a pas utilisé de produits dérivés dans le cadre de ces programmes de rachat d'actions durant l'exercice 2021.

Au titre de l'exercice 2021, les frais de négociation se sont élevés à 28 393 € HT.

L'autorisation ayant été consentie par l'Assemblée générale du 20 avril 2021 pour une durée de dix-huit mois, un nouveau programme de rachat d'actions sera soumis à l'Assemblée générale du 21 avril 2022.

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 2021, le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations et des Nominations, et en vertu de la délégation de compétence conférée par l'Assemblée générale du 17 avril 2019, a procédé à l'attribution gratuite de 276 765 actions ci-après détaillées, représentant 0,29% du capital au 31 décembre 2021 :

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
17 février 2021	61 675	Mandataires sociaux et salariés du groupe Covivio	30,66 € ⁽¹⁾ 43,27 € ⁽²⁾		43,27 € ⁽²⁾		3 ans			/	
	9 090	Salariés du groupe Covivio (plan collectif)	50,32 € ⁽²⁾		N/A	3 ans		N/A	/		N/A
25 novembre 2021	80 000	Salariés du groupe Covivio (plan discrétionnaire)		50,32 € ⁽²⁾			3 ans			N/A	
	126 000	Salariés du groupe Covivio (plan d'intéressement long-terme)		31,74 € ⁽¹⁾			4 ans			/	

(1) Attributions soumises à des conditions de performance.

(2) Attributions non soumises à des conditions de performance.

Les attributions gratuites d'actions en 2021 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 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 22 février 2022 à l'attribution gratuite de 50 753 actions.

Au cours de l'exercice 2021, 104 459 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 2021			Nombre de bénéficiaires
		Attributaires Français	Attributaires Italiens	Attributaires Allemands	
15 février 2021	14 février 2018	31 249	2 000	2 000	6
22 novembre 2021	21 novembre 2018	44 410	6 450	18 350	366

Postérieurement à la clôture de l'exercice, 76 175 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 2022			Nombres de bénéficiaires
		Attributaires Français	Attributaires Italiens	Attributaires Allemands	
14 février 2022	14 février 2018	33 644	7 840	9 568	17
21 février 2022	20 février 2019	20 623	/	2 500	4
23 février 2022	20 février 2019	/	2 000	/	1

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 2021.

6.4 Bourse – Dividende

6.4.1 Fiche signalétique

CAPITALISATION

au 31/12/2021

6 834 M€

Fiche action – Euronext Paris

- Code ISIN : FR0000064578
- Code mnémonique : COV
- Place de cotation : Euronext Paris
- Marché : Valeurs locales – Compartiment A (Blue Chips) – SRD
- Secteur d'activité : *Real Estate Investment Trusts*
- SRD : éligible
- Indice : S.I.I.C FRANCE, SBF 120, CAC MID100, EPRA Europe, MSCI, Euronext IEIF, GPR 250, FTSE4 Good, DJSI World, Euronext Vigeo, Euronext® CDP Environment France EW
- Notation Standard and Poor's : BBB+, perspective stable

NOMBRE D'ACTIONS

COTÉES

au 31/12/2021

94 648 691

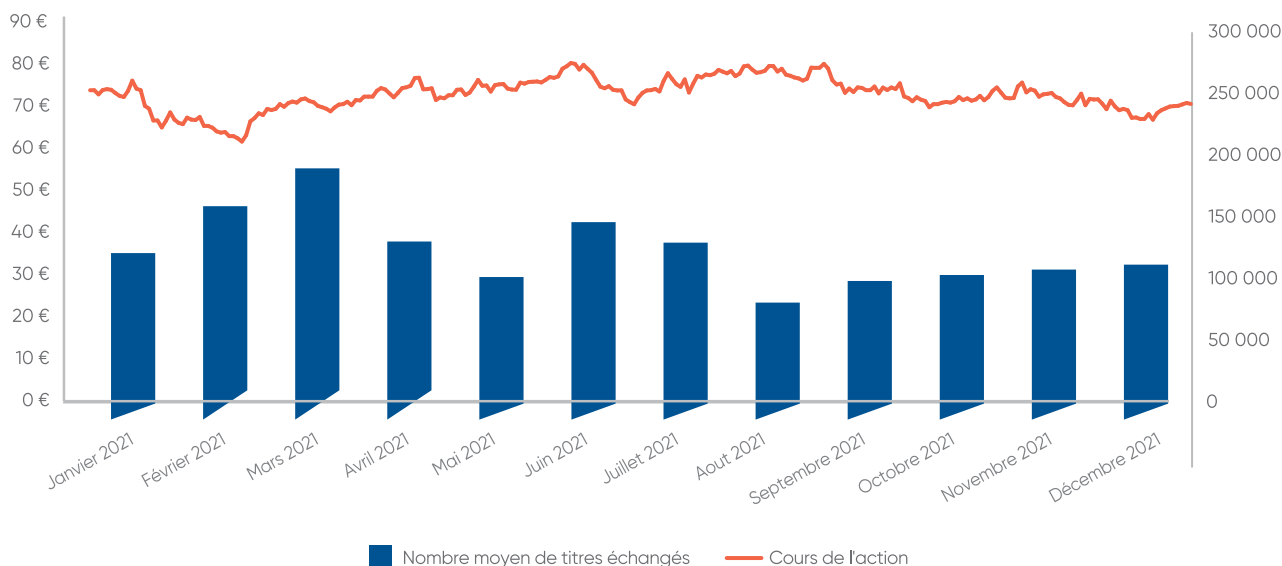
Fiche action – Borsa Italiana

- Code ISIN : FR0000064578
- Code mnémonique : CVO
- Place de cotation : Borsa Italiana
- Marché : MTA (Mercato Telematico Azionario)
- Secteur d'activité : Real Estate

6.4.2 Cours de bourse au 31 décembre 2021

Le dernier cours de l'exercice de l'action Covivio s'établit à 72,20 €, portant la capitalisation boursière à 6,8 Md€ à la clôture de l'exercice 2021. En 2021, le titre Covivio a connu une baisse de -4,2% et une hausse de +0,6% avec le dividende réinvesti.

Évolution du cours de bourse de l'action Covivio 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% ⁽²⁾	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40%
2016	Courant	4,40 €	0,5115 €	3,8885 €
2017	Courant	4,50 €	/	4,50 €
2018	Courant	4,60 €	0,1479 €	4,4521 €
2019	Courant	4,80 €	0,7506 €	4,0494 €
2020	Courant	3,60 €	0,6681 €	2,9319 €
2021 ⁽¹⁾	Courant	3,75 €	0,9761 €	2,7739 €

(1) Dividende proposé à l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2022.

(2) En cas d'option pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

6.4.4 Politique de distribution de dividende

Covivio proposera à l'Assemblée générale du 21 avril 2022 le paiement d'un dividende de 3,75 € par action au titre de l'année 2021, en hausse de +4,2% par rapport à l'exercice précédent, et synonyme d'un taux de distribution de 86% (dividende/EPRA Earnings). Covivio se donne pour objectif de distribuer un dividende en lien avec l'évolution de son EPRA Earnings.

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 6.2.1.1.

6.4.5 Affectation du résultat de l'exercice

Il sera proposé à l'Assemblée générale des actionnaires du 21 avril 2022, sur proposition du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 287 595 137,66 €, augmenté du report à nouveau bénéficiaire d'un montant de 1 301 993,20 €, porte le bénéfice distribuable à un montant de 288 897 130,86 € :

- d'affecter le bénéfice distribuable de la manière suivante :
 - (i) 31 337,70 € à la dotation de la réserve légale, pour porter le montant de la réserve légale à 10% du capital social à la clôture de l'exercice, soit 28 394 607,30 €
 - (ii) 288 865 793,16 € à la distribution d'un dividende
- de procéder également à la distribution d'une somme de 66 352 454,34 € intégralement prélevée sur le compte « Prime de fusion ».

Ainsi chaque action recevra un dividende de 3,75 €.

Le dividende sera mis en paiement le 27 avril 2022.

Sur la base du nombre total d'actions composant le capital social au 22 février 2022, soit 94 724 866 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 355 218 247,50 €. Ce dividende n'ouvre droit à l'abattement de 40% qu'en cas d'option annuelle, expresse, globale et irrévocable pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu conformément aux dispositions de l'article 200 A 2 du

Code général des impôts, et uniquement pour la partie de ce dividende prélevée, le cas échéant, sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés. Conformément à l'article 158 3, 3° b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s'applique pas toutefois aux bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés au titre du régime SIIC en application de l'article 208 C du Code général des impôts.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208 C du Code général des impôts et non éligible à l'abattement de 40% s'élève à 262 754 598,10 €.

Le dividende prélevé sur des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés s'élève à 92 463 649,40 €.

Le dividende exonéré d'impôt sur les sociétés en application de l'article 208-3° *quater* du Code général des impôts s'élève à 0 €.

Il sera également proposé à l'Assemblée générale de décider :

- qu'en cas de variation du nombre d'actions ouvrant droit à dividendes, le montant global du dividende sera ajusté en conséquence par prélèvement sur le compte « Prime de fusion »
- que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé ainsi que le montant correspondant aux actions autodétenues à la date de mise en paiement du dividende, qui ne donnent pas droit au dividende conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, seront affectés au compte « Report à nouveau ».

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 l'élection du nouveau Président.

Les séances du Conseil d'Administration sont présidées par le Président. En cas d'absence du Président, la réunion est présidée par l'un des Vice-Présidents présent sur désignation, pour chaque séance, par le Conseil d'Administration. En l'absence du Président et des Vice-Présidents, le Conseil d'Administration désigne, pour chaque séance, celui des Administrateurs présents qui présidera la séance.

Le Conseil d'Administration nomme également un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres. Il fixe la durée et le cadre de ses fonctions, auxquelles il peut mettre fin à tout moment.

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 paragraphe 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, et de la société République (société non cotée) exploitant de parcs de stationnement
- une participation dans l'immobilier résidentiel en Allemagne au travers de la société Covivio Immobilien SE (société européenne non cotée) et en France au travers de la société Foncière Développement Logements (société SIIC non cotée depuis le 29 décembre 2017).

Le groupe consolidé par Covivio est ainsi constitué au 31 décembre 2021 de 460 sociétés distinctes dont 122 sociétés dans le secteur des Bureaux dont 93 en France, 7 en Italie et 22 en Allemagne, 172 sociétés dans les Hôtels en Europe, 147 sociétés dans le secteur résidentiel, 13 sociétés de services, et six sociétés 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 »

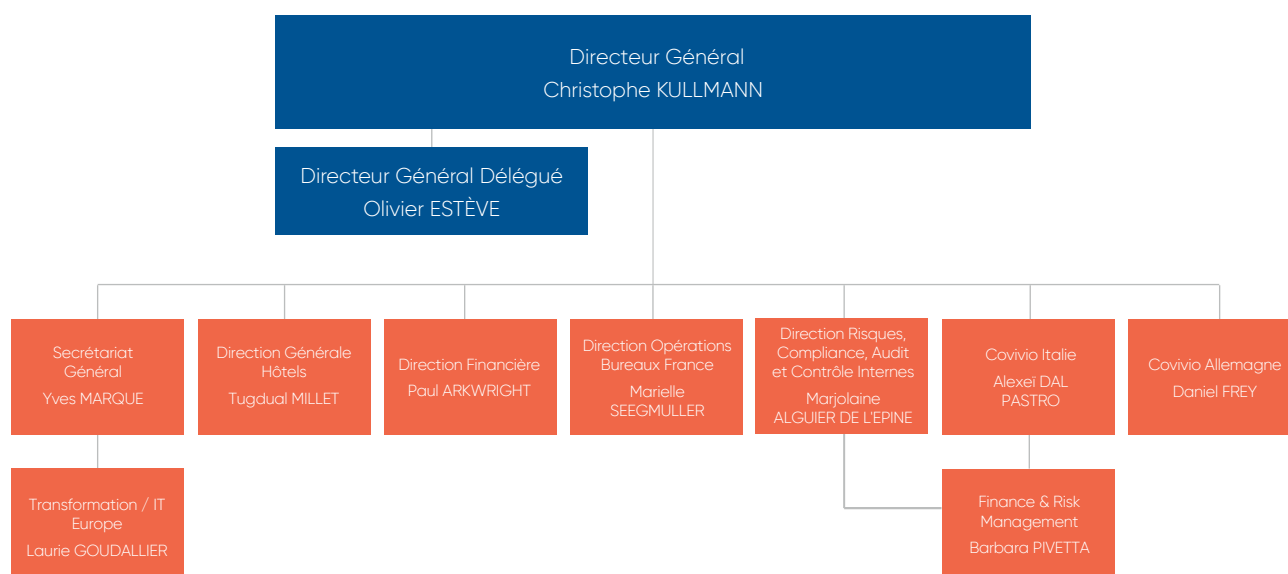
- des missions d'*Asset Développement* : cette fonction consiste à assister les sociétés du groupe dans les opérations de valorisation par développement immobilier des actifs en portefeuille. Cette fonction nécessite des compétences étendues en développement immobilier
- des missions de *Property Management* : il s'agit de la gestion de tous les aspects de la vie immobilière des actifs (quittancement, entretien courant et préventif, etc.). Le *Property Management* nécessite des compétences étendues en matière de baux, de gestion des charges, de gestion technique, etc.

S'agissant des opérations de développement de grands projets, Covivio bénéficie d'une équipe dédiée, au travers de sa filiale, la société Covivio Développement.

En termes de gestion locative, le *Property Management* de Covivio et Covivio Hotels est assuré par Covivio Property, filiale de Covivio, plate-forme commune constituée de services centraux et de personnel présent dans des délégations régionales. Le *Property Management* des logements résidentiels de la société Foncière Développement Logements est externalisé auprès de la société Quadral Property.

Les contrats de prestations sont des contrats simples et non des contrats exclusifs.

La spécialisation par nature d'actifs des différentes sociétés produits du groupe Covivio, permet de ne pas exposer les sociétés concernées à un risque de conflits d'intérêts, tant au niveau des investissements et/ou désinvestissements qu'au niveau de la gestion des actifs.



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 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 les 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 les 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 4.2.2.10.2. et 4.2.5.12. de la partie 3, d'autres faits exceptionnels ou litiges susceptibles d'affecter de manière significative le patrimoine, la situation financière, l'activité et le résultat de Covivio et de ses filiales.

6.6.7 Notations

L'agence S&P a confirmé en 2021 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 2021 et présentés ci-dessous.

		Code ISIN	Date d'émission	Montant nominal	Date d'échéance	Taux	Encours à fin 2021
Covivio	Émissions obligataires	XS1209112793	30 mars 2015	125 M€	30 mars 2022	2,125%	125 M€
		FR0013262698	21 juin 2017	500 M€	21 juin 2027	1,500%	595 M€
		XS1698714000	17 octobre 2017	300 M€	17 octobre 2024	1,625%	300 M€
		XS1772457633	20 février 2018	300 M€	20 février 2028	2,375%	300 M€
		FR0013519279	23 juin 2020	500 M€	23 juin 2030	1,625%	500 M€
	Green bonds	FR0013170834	20 mai 2016	500 M€	20 mai 2026	1,875%	500 M€
		FR0013447232	17 septembre 2019	500 M€	17 septembre 2031	1,125%	500 M€
	Placement privé Green ⁽¹⁾	FR0014001LV5	20 janvier 2021	100 M€	20 janvier 2033	0,875%	100 M€
	Programme EMTN (Euro Medium Term notes)	Programme EMTN d'émissions obligataires d'un montant de 4 Md€ autorisé par le Conseil d'Administration le 14 octobre 2020 et mis à jour le 25 novembre 2021, permettant d'arrêter le cadre contractuel dans lequel les futures émissions de Covivio seront réalisées.					
Covivio Hotels	Émissions obligataires		24 septembre 2018		24 septembre 2025		
		FR0013367422		350 M€		1,875%	350 M€
		FR0014004QI5	27 juillet 2021	500 M€	27 juillet 2029	1,000%	599 M€
	Placement privé	FR0012741072	29 mai 2015	200 M€	29 mai 2023	2,218%	200 M€

(1) Placement privé réalisé dans le cadre du programme EMTN

Les principaux contrats financiers sont détaillés dans les annexes comptables figurant en partie 4 du document d'enregistrement universel au paragraphe 4.2.5.11 et en partie 1 au paragraphe 1.4.

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 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que les éléments relevant du rapport de gestion du Conseil d'Administration, dont une table de concordance figure à la fin du document d'enregistrement universel en page 547, présentent un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'ils décrivent les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Fait à Paris, le 14 mars 2022

Monsieur Christophe Kullmann
Directeur Général de Covivio

6.8.3 Responsable de l'information

Paul Arkwright
Directeur financier
Adresse : 30, avenue Kléber – 75116 Paris
Téléphone : + 33 1 58 97 51 85
e-mail : paul.arkwright@covivio.fr
Site Internet : www.covivio.eu

6.8.3.1 Calendrier prévisionnel des communications financières

	Date	Période de fenêtres négatives ⁽¹⁾
Publication du chiffre d'affaires du 1 ^{er} trimestre 2022	21 avril 2022	6 avril 2022 au 21 avril 2022 inclus
Publication des résultats semestriels 2022	21 juillet 2022	21 juin 2022 au 21 juillet 2022 inclus
Publication du chiffre d'affaires du 3 ^e trimestre 2022	20 octobre 2022	5 octobre 2022 au 20 octobre 2022 inclus

(1) Correspond au délai au cours duquel les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes et les initiés de Covivio doivent s'abstenir de toute opération sur les titres de la société.

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, 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 2020 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant aux pages 253 à 380 du document d'enregistrement universel de l'exercice 2020 déposé auprès de l'AMF en date du 15 mars 2021 sous le numéro D.21-0123
- les comptes consolidés et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019 et les rapports des Commissaires aux comptes y afférent figurant aux pages 229 à 354 du document d'enregistrement universel de l'exercice 2019 déposé auprès de l'AMF en date du 20 mars 2020 sous le numéro D.20-0149



Hôtel Kimpton Manchester
© Covivio / DR



Tables de concordance

Table de concordance du document d'enregistrement universel	544
Table de concordance avec le rapport financier annuel	546
Table de concordance avec le rapport de gestion	547

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	540
1.2.	Déclarations des personnes responsables	6.8.2	540
1.3.	Déclarations ou rapports d'expert	1.7.3	75
1.4.	Information provenant de tiers	N/A	
2.	Contrôleurs légaux des comptes		
2.1.	Noms et adresses	5.9	514
2.2.	Démissions/non renouvellements	N/A	
2.3.	Rémunérations	4.2.7.6	319
3.	Facteurs de risque		
3.1.	Risques relatifs à l'activité et à la stratégie de Covivio	2.1.1 ; 2.1.2	88 et suivantes
3.2.	Risques financiers	2.1.2 ; 4.2.2	99 ; 262
3.3.	Risques juridiques, fiscaux et réglementaires	2.1.2	95
3.4.	Risques liés aux réglementations spécifiques	2.1.2	95
3.5.	Risques environnementaux	2.1.3	100
3.6.	Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées	2.1.2	99
4.	Informations concernant l'émetteur		
4.1.	Histoire et évolution de la société	6.1.1	518 et suivantes
4.1.1.	Raison et nom de la société	6.2.1.1	521
4.1.2.	Lieu et n° d'enregistrement de la société	6.2.1.4	521
4.1.3.	Date de constitution et durée de vie de la société	6.2.1.9	522
4.1.4.	Siège social et forme juridique de la société	6.2.1.2 et 6.2.1.3	521
4.1.5.	Développements de l'activité de la société	1.1 4.2.5	14 et suivantes 281 et suivantes
4.2.	Investissements	1.2 ; 1.2.7 ; 1.2.8	2 ; 20 et suivantes
4.2.1.	Principaux investissements réalisés durant l'exercice	1.2.7 ; 1.2.8	2 ; 20 et suivantes
4.2.2.	Principaux investissements en cours	1.2.7 ; 1.2.8	2 ; 20 et suivantes
5.	Aperçu des activités		
5.1.	Principales activités	1.2	20 et suivantes
5.2.	Principaux marchés	1.3.1.1 ; 1.3.2.1 ; 1.3.3.1 ; 1.3.4.1 ; 1.3.5.1	31 et suivantes
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	1.2.7 ; 1.2.8	2 ; 20 et suivantes
6.	Organigramme		
6.1.	Description du Groupe	6.1.2 et 6.6.1	520 ; 537
6.2.	Liste des filiales importantes	4.2.3.3 4.5.6.6 6.1.2	267 360 et suivantes 520
7.	Examen de la situation financière et du résultat		
7.1.	Situation financière	1.4 ; 4.1.1	55 et suivantes ; 255
7.2.	Résultat d'exploitation	1.4.1.3 4.1.2	56 et suivantes 257
8.	Trésorerie et capitaux		
8.1.	Capitaux de l'émetteur	4.1.4 et 4.5.3.3	259 ; 346
8.2.	Sources et montants des flux de trésorerie	4.1.5	260
8.3.	Conditions d'emprunt et structure financière	1.5 et 4.2.5.11	62 ; 294 et suivantes

8.4.	Restriction à l'utilisation des capitaux	N/A	
8.5.	Sources de financement nécessaires pour honorer les engagements relatifs aux décisions d'investissement	1.5 ; 4.2.5.11	62 ; 294 et suivantes
9.	Cadre réglementaire	2.1.2	95
10.	Information sur les tendances		
10.1.	Principales tendances	1.1 ; 1.3	14 ; 31
10.2.	Événements susceptibles d'influencer sur les tendances	4.2.4	2 et suivantes 279 et suivantes
11.	Prévisions ou estimations du bénéfice	N/A	
12.	Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale		
12.1.	Informations concernant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance	5.3.1 ; 5.3.2 ; 5.3.3 6.5	424 et suivantes 534 et suivantes
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	452 et suivantes
13.	Rémunération et avantages		
13.1.	Montants de la rémunération versée et avantages en nature	5.3.4.2 5.3.4.3 5.3.4.4	479 et suivantes 495 et suivantes 499
13.2.	Montant total des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	4.2.5.12.2	301
14.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
14.1.	Date d'expiration des mandats actuels	5.3.1.1 et 5.3.2.1	424 ; 430
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	318
14.3.	Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération de l'émetteur	5.3.3.1 4.3.3.2	466 et suivantes
14.4.	Conformité de l'émetteur au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	5.3	423 et suivantes
14.5.	Évolutions susceptibles d'affecter la gouvernance d'entreprise	5.3.2.1.2	434 et suivantes
15.	Salariés		
15.1.	Nombre de salariés à la fin de la période couverte par les informations financières historiques	3.7.2	233 et suivantes
15.2.	Participations et stock-options	6.3.7 et 6.3.9	529 ; 530
15.3.	Accord prévoyant une participation des salariés au capital de l'émetteur	3.5.1.4.2	185
16.	Principaux actionnaires		
16.1.	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote	6.3.3	527
16.2.	Existence disposant de droits de vote différents	N/A	
16.3.	Contrôle de l'émetteur	6.3.3	527
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	318
18.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
18.1.	Informations financières historiques	4.1	255 et suivantes
18.2.	Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
18.3.	Vérification des informations historiques annuelles	4.1	255 et suivantes
18.4.	Informations financières pro forma	N/A	
18.5.	Politique de distribution des dividendes	6.4.4	533
18.6.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	4.2.2.9	265
18.7.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	N/A	
19.	Informations complémentaires		
19.1.	Capital social	6.3	526 et suivantes
19.2.	Actes constitutifs et statuts	6.2	521 et suivantes
20.	Contrats importants	6.7	539
21.	Documents accessibles au public	6.2.1.13	523

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	331 et suivantes
2 – Comptes consolidés	4.1 ; 4.2	255 et suivantes
3 – Rapport de gestion	6; Table de concordance avec le rapport de gestion	517; 547
4 – Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité du document	6.8.2	540
5 – Rapport des contrôleurs légaux des comptes annuels (incluant les observations sur le gouvernement d'entreprise) et les comptes consolidés	4.3 4.6	326 et suivantes 370 et suivantes
6 – Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise	5.3	423 et suivantes

Table de concordance avec le rapport de gestion

La table de concordance ci-après permet d'identifier les éléments du rapport de gestion de la société et du groupe tels qu'exigés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
Exposé de la situation de la société et du Groupe durant l'exercice écoulé (L. 232-1 II et L. 233-26 du Code de commerce) ; Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et du Groupe et indicateurs clefs de performance de nature financière et non financière (L.225-100-1 I 1° et 2° et L. 233-6 du Code de commerce)	1.1 à 1.8	14 et suivantes
Évolution prévisible de la société et du Groupe (L. 232-1 II et L. 233-26 du Code de commerce)	1.1	14 et suivantes
Événements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice et la date d'établissement du rapport de gestion (L. 232-1 II et L. 233-26 du Code de commerce)	4.2.9 et 4.5.6.8	325 et 366
Activités en matière de recherche et de développement (L. 232-1 II et L. 233-26 du Code de commerce)	4.5.6.7	366
Succursales existantes (L. 232-1 II du Code de commerce)	6.2.1.5	521
Déclaration consolidée de performance extra-financière (L. 225-102-1 et R. 225-105 du Code de commerce)	3	107 et suivantes
Description des principaux risques et incertitudes (L. 225-100-1 I 3° du Code de commerce)	2	87 et suivantes
Risques financiers liés aux effets du changement climatique et mesures prises pour les réduire (L. 22-10-35 1° du Code de commerce)	2.1.3	100
Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques (L. 22-10-35 2° du Code de commerce)	2.2	101 et suivantes
Objectifs et politique de couverture et exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (L. 225-100-1 I 4° du Code de commerce)	1.5.5 et 2.1.2	64 et 99
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	526 et suivantes
Informations portant sur le nombre d'actions achetées et vendues au cours de l'exercice dans le cadre d'un programme de rachat et les caractéristiques de ces opérations (L. 225-211 du Code de commerce)	6.3.8	529 et suivante
Résultats de la société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	6.6.4	538
Montant des dividendes distribués mis en paiement au titre des trois exercices précédents (CGI, art. 243 bis)	6.4.3	533
Informations sur les délais de paiement (L. 441-14 du Code de commerce)	4.5.6.10	368 et suivantes
Montant des dépenses somptuaires (CGI, art. 223 quater)	4.5.4.6	356
Réintégration des frais généraux dans le bénéfice imposable (CGI, art. 223 quinquies)	4.5.4.6	356
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)	4.2.5.3 et 4.5.6.6	288 et suivantes ; 360

Nature de l'information	Parties concernées	Pages
Rapport du Conseil d'Administration sur le gouvernement d'entreprise (L. 225-37 du Code de commerce) :	5.3	423 et suivantes
● Politique de rémunération des mandataires sociaux (L. 22-10-8 du Code de commerce)	5.3.4.1	473 et suivantes
● Informations relatives à l'ensemble des rémunérations des mandataires sociaux pour l'exercice écoulé (L. 22-10-9 I du Code de commerce)	5.3.4.2 5.3.4.3	479 et suivantes 495 et suivantes
● 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	477
● 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 et 5.3.2.1.3	424 et suivantes 436 et suivantes
● Conventions conclues entre un mandataire social ou un actionnaire significatif et une société contrôlée au sens de l'article L. 233-3 (L. 225-37-4 2° du Code de commerce)	5.3.2.2.3.1	450 et suivantes
● Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité dans le domaine des augmentations de capital (L. 225-37-4 3° du Code de commerce)	5.3.5.2	499 et suivantes
● Modalités d'exercice de la Direction Générale et limitations aux pouvoirs du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués (L. 225-37-4 4° et L. 22-10-10 3° du Code de commerce)	5.3 et 5.3.1.2	423 et 427
● 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 et 5.3.2.2	430 et suivantes ; 448
● 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 et 5.3.1.5	453 429
● Application du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (L. 22-10-10 4° du Code de commerce)	5.3	423
● Modalités particulières de participation des actionnaires à l'Assemblée Générale (L. 22-10-10 5° du Code de commerce)	5.3.5	499
● Description de procédure d'évaluation des conventions courantes et de sa mise en œuvre (L. 22-10-10 6° du Code de commerce)	5.3.2.2.3.2	450
● Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L. 22-10-11 du Code de commerce)	5.3.6	501
● État récapitulatif des opérations réalisées par les mandataires sociaux et les personnes liées sur les titres de la société (L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et L. 223-26 du Règlement Général de l'AMF)	5.3.1.3 et 5.3.2.1.4	428 et 448

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 1^{re} option de sortie du locataire.

Immeubles verts

Les immeubles « verts » sont ceux bénéficiant d'une certification du bâti et/ou de leur exploitation (HQE, BREEAM, LEED...) et/ou d'un niveau de performance énergétique reconnu (Label BBC-Effinergie®, HPE, THPE ou RT Globale).

Impayés (%)

Les impayés correspondent au net entre les dotations, reprises, pertes sur créances irrécouvrables divisé par les loyers quittancés. Ils sont en lecture direct sur le compte de résultat dans la ligne charges nettes des créances irrécouvrables (sauf en Italie où les impayés non relatifs aux loyers ont été retraités).

LTV (Loan-To-Value)

Le calcul de la LTV est détaillé en partie 4 « Ressources financières ».

Revenus locatifs

- Les loyers comptabilisés correspondent au montant brut des loyers comptables sur la période prenant en compte, conformément aux normes IFRS, l'étalement des éventuelles franchises accordées aux locataires.
- Les loyers comptabilisés à périmètre constant permettent de comparer les loyers comptabilisés d'un exercice sur l'autre avant prise en compte des évolutions de patrimoine (acquisitions, cessions, travaux, livraison de développements...). Cet indicateur est calculé sur les actifs en exploitation i.e., actifs loués ou actifs disponibles à la location et faisant l'objet d'une démarche de commercialisation active.
- Les revenus locatifs annualisés *topped-up* correspondent au montant des loyers bruts en place en année pleine sur la base des actifs existants en fin de période non impactés des franchises.

Patrimoine

Le patrimoine présenté inclut, à leur juste valeur, les immeubles de placement, les immeubles en développement, ainsi que les immeubles d'exploitation et les immeubles en stock pour chacune des entités. Pour les hôtels en Murs & Fonds, le patrimoine inclut la valorisation des Murs & Fonds qui sont consolidés par mise en équivalence. Pour les Bureaux France, le patrimoine inclut la valorisation des actifs Euromed et New Vélizy qui sont consolidés par mise en équivalence.

Projets

- Projets engagés : il s'agit de projets pour lesquels les contrats de promotion/construction ont été signés et/ou les travaux ont été initiés (et non encore achevés à la date de clôture). La date de livraison de l'actif en question a été fixée. Il peut s'agir de VEFA ou de repositionnement d'actifs existants.
- Projets gérés : il s'agit de projets susceptibles d'être engagés et dont la date de livraison n'a pas encore été fixée. C'est-à-dire pour lesquels la décision de lancer l'opération n'a pas été arrêtée.

Rendements

- Les rendements du patrimoine sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur HD sur le périmètre concerné (exploitation ou développement)}}$$

- Les rendements des actifs cédés ou acquis sont calculés selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyers annualisés bruts (non corrigés de la vacance)}}{\text{Valeur d'acquisition DI ou de cessions HD}}$$

Résultat net récurrent

L'EPRA Earnings est défini comme « le résultat récurrent provenant des activités opérationnelles ». C'est l'indicateur de mesure de la performance de la société, calculé selon les recommandations des meilleures pratiques du résultat net récurrent. Le calcul de l'EPRA Earnings par action est effectué sur la base du nombre d'actions moyen (hors actions propres) sur la période considérée.

- Méthode de calcul :
 - (+) Revenus locatifs nets
 - (+) EBITDA des activités hôtels en Murs & Fonds et coworking
 - (+) Résultat des autres activités
 - (-) Coûts de fonctionnement nets (comprenant les frais de structure, les frais de développement, les revenus liés à la gestion et l'administration)
 - (-) Amortissements des biens d'exploitation
 - (-) Variation nette des provisions et autres
 - (-) Coût de l'endettement financier net
 - (-) Frais d'intérêt liés aux passifs de crédit-bail
 - (-) Variation nette des provisions financières
 - (+) Résultat net récurrent des entreprises consolidées selon la méthode de mise en équivalence
 - (-) Impôts sur les sociétés
 - (=) Résultat net récurrent

Superficie

- SHON : surface hors œuvre net
- SUB : surface utile brut

Taux de la dette

- Taux moyen :

$$\frac{\text{Charges financières de la dette financière de la période} + \text{Charges financières de la couverture de la période}}{\text{Taux moyen de l'encours dette de l'année}}$$

- Taux spot : définition comparable au taux moyen sur une durée réduite au dernier jour de la période.

Taux d'occupation

- Le taux d'occupation correspond au taux d'occupation financier spot fin de période et se calcule selon la formule suivante :

$$\frac{1 - \text{Perte de loyer liée à la vacance (calculée à la VLM)}}{\text{Loyers actifs occupés + perte de loyer}}$$

Cet indicateur se calcule uniquement sur les actifs pour lesquels un travail d'asset management est réalisé et n'inclut donc pas les actifs libres sous promesse. Les taux d'occupation sont calculés à partir de données annualisées sur la base des activités stratégiques uniquement.

L'indicateur « Taux d'occupation en exploitation » inclut l'ensemble des actifs hors les actifs en développement.

Variation des loyers à périmètre constant

Cet indicateur compare les loyers comptabilisés d'un exercice à l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs. La variation se calcule sur la base des loyers quittancés IFRS pour les activités stratégiques.

Cette variation est retraitée : des indemnités de départs et des produits liés à la taxe IMU, en Italie.

Compte tenu des spécificités et des pratiques de marché en Allemagne, la variation à périmètre constant se calcule sur la base du loyer en €/m² spot N vs. N-1 (sans impact de la vacance) sur la base des loyers comptables.

Sur les hôtels en Murs & Fonds (détenus par FDM), la variation à périmètre constant est calculée sur la base de l'EBITDA.

Retraitements :

- sortie du périmètre des acquisitions et cessions réalisées sur les périodes N et N-1
- retraitement des actifs en travaux i.e.
- retraitement des libérations d'actifs pour réalisation de travaux (réalisées en année N et N-1)
- retraitement des livraisons d'actifs en travaux (réalisées en année N et N-1).

Variation des valeurs à périmètre constant

Cet indicateur permet de comparer les valeurs d'actifs d'un exercice sur l'autre sans prise en compte des variations de périmètres : acquisitions, cessions, développements dont libérations d'actifs et livraisons d'actifs.

La variation présentée dans le tableau de patrimoine est une variation avec prise en compte des travaux réalisés sur le patrimoine existant. La variation des valeurs à périmètre constant retraitée de ces travaux est mentionnée en commentaires. Cet indicateur est calculé sur l'ensemble des périmètres.

Retraitements :

- sortie du périmètre des acquisitions et des cessions réalisées sur la période
- retraitement des travaux effectués sur la période N sur les actifs en développement.

Conception & réalisation  LABRADOR +33 (0)1 53 06 30 80
INFORMATION DESIGN

Crédits Photos : @Covivio

Ce document est imprimé sur un papier issu de forêts gérées durablement.



30 avenue Kléber - 75116 Paris
Tél. : +33 (0)1 58 97 50 00

Suivez-nous sur Twitter @covivio_
et sur les réseaux sociaux



Covivio
Société Anonyme au capital de 284.174.598 €
Siège social : 18 avenue François Mitterrand – 57000 Metz
R.C.S. Metz : 364 800 060
Siret : 364 800 060 00287

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 21 AVRIL 2022**

L'an deux mille vingt-deux, le jeudi 21 avril à 10 heures 30, les actionnaires de la société Covivio, Société Anonyme au capital de 284.174.598 € (ci-après « **Covivio** » ou la « **Société** »), se sont réunis en assemblée générale mixte au Pavillon Gabriel, 5 avenue Gabriel à Paris (75008), sur convocation du Conseil d'administration parue au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires des 9 mars et 4 avril 2022, ainsi que dans le support de publication numérique La Gazette Moselle en date du 4 avril 2022.

[...]

L'assemblée générale est présidée par M. Jean Laurent en sa qualité de Président du Conseil d'administration.

[...]

Mme Joséphine Lelong-Chaussier, Directrice Juridique de Covivio, est désignée en qualité de secrétaire de l'assemblée.

[...]

En conséquence, l'assemblée générale réunissant les conditions de quorum fixées par la loi (soit plus du cinquième et du quart des actions disposant du droit de vote) est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

[...]

Début de l'extrait

À TITRE ORDINAIRE

Première résolution (*Approbation des comptes sociaux clos au 31 décembre 2021*). – 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 2021 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 2021, comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 287.595.137,66 €.

L'assemblée générale approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'assemblée générale prend acte qu'il n'y a pas de dépenses et charges visées à l'article 39.4 du Code général des impôts et constate qu'il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à supporter à ce titre.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Deuxième résolution (*Approbation des comptes consolidés clos au 31 décembre 2021*). – 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 2021, comprenant le bilan et le compte de résultat consolidés et l’annexe, tels qu’ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes et résumées dans ces rapports.

L’assemblée générale constate que le résultat net consolidé du groupe au 31 décembre 2021 s’élève à 923.596 K€.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Troisième résolution (*Affectation du résultat – Distribution de dividendes*). – L’assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que le bénéfice de l’exercice qui s’élève à 287.595.137,66 €, augmenté du report à nouveau bénéficiaire d’un montant de 1.301.993,20 €, porte le bénéfice distribuable à un montant de 288.897.130,86 €, décide, sur proposition du Conseil d’administration :

- d’affecter le bénéfice distribuable de la manière suivante :

(i) 31.337,70 € à la dotation de la réserve légale, pour porter le montant de la réserve légale à 10 % du capital social à la clôture de l’exercice, soit 28.394.607,30 € ;

(ii) 288.865.793,16 € à la distribution d’un dividende ;

- de procéder également à la distribution d’une somme de 66.352.454,34 € intégralement prélevée sur le compte « Prime de fusion ».

Ainsi chaque action recevra un dividende de 3,75 €.

Le dividende sera mis en paiement le 27 avril 2022.

Sur la base du nombre total d’actions composant le capital social au 22 février 2022, soit 94.724.866 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 355.218.247,50 €. Ce dividende n’ouvre droit à l’abattement de 40 % qu’en cas d’option annuelle, expresse, globale et irrévocable pour le barème progressif de l’impôt sur le revenu conformément aux dispositions de l’article 200 A 2 du Code général des impôts, et uniquement pour la partie de ce dividende prélevée, le cas échéant, sur des bénéfices soumis à l’impôt sur les sociétés. Conformément à l’article 158 3, 3° b bis du Code général des impôts, cet abattement ne s’applique pas toutefois aux bénéfices exonérés d’impôt sur les sociétés au titre du régime SIIC en application de l’article 208 C du Code général des impôts.

Le dividende exonéré d’impôt sur les sociétés en application de l’article 208 C du Code général des impôts et non éligible à l’abattement de 40 % s’élève à 262.754.598,10 €.

Le dividende prélevé sur des bénéfices soumis à l’impôt sur les sociétés s’élève à 92.463.649,40 €.

Le dividende exonéré d’impôt sur les sociétés en application de l’article 208-3° quater du Code général des impôts s’élève à 0 €.

Il est précisé qu’en cas de variation du nombre d’actions ouvrant droit à dividendes, le montant global du dividende sera ajusté en conséquence par prélèvement sur le compte « Prime de fusion ». En conséquence, l’assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d’administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à l’effet de déterminer, notamment en

considération du nombre d'actions détenues par la Société à la date d'arrêté des positions (incluse) précédant la date de mise en paiement du dividende et, le cas échéant, du nombre d'actions émises ou annulées avant cette date, le montant global du dividende et, en conséquence, le montant qui sera prélevé sur le poste « Prime de fusion ».

L'assemblée générale décide que le montant auquel des actionnaires auraient éventuellement renoncé ainsi que le montant correspondant aux actions auto-détenues à la date de mise en paiement du dividende, qui ne donnent pas droit au dividende conformément aux dispositions de l'article L. 225-210 du Code de commerce, seront affectés au compte « Report à nouveau ».

Conformément à la loi, l'assemblée générale constate que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Nature du dividende	Dividende versé par action	Montant du dividende éligible à l'abattement de 40 % ¹	Montant du dividende non éligible à l'abattement de 40 %
2018	Courant	4,60 €	0,1479 €	4,4521 €
2019	Courant	4,80 €	0,7506 €	4,0494 €
2020	Courant	3,60 €	0,6681 €	2,9319 €

¹ en cas d'option globale pour le barème progressif de l'impôt sur le revenu

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

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 2021.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise, étant précisé que les sociétés Predica et Covéa Coopérations, personnes directement ou indirectement intéressées, n'ont pas pris part au vote.

Cinquième résolution (*Approbation de la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'administration*). – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Président du Conseil d'administration qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.1. du document d'enregistrement universel de la Société.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Sixième résolution (*Approbation de la politique de rémunération applicable au Directeur Général*). – L’assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d’administration sur le gouvernement d’entreprise établi conformément à l’article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l’article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable au Directeur Général qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.2. du document d’enregistrement universel de la Société.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Septième 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.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Huitième résolution (*Approbation de la politique de rémunération applicable aux administrateurs*). – L’assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d’administration sur le gouvernement d’entreprise établi conformément à l’article L. 225-37 du Code de commerce décrivant notamment les éléments de la politique de rémunération des mandataires sociaux, approuve, en application de l’article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération applicable aux administrateurs qui y est présentée, et figurant au paragraphe 5.3.4.1.3. du document d’enregistrement universel de la Société.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Neuvième résolution (*Approbation des informations visées à l’article L. 22-10-9, I. du Code de commerce relatives à l’ensemble des rémunérations des mandataires sociaux*). – L’assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d’administration sur le gouvernement d’entreprise établi conformément à l’article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l’article L. 22-10-34, I. du Code de commerce, les informations mentionnées à l’article L. 22-10-9, I. du Code de commerce qui y sont présentées relatives à l’ensemble des rémunérations des mandataires sociaux, et figurant au paragraphe 5.3.4.2. du document d’enregistrement universel de la Société.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Dixième résolution (*Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean Laurent en qualité de Président du Conseil d'administration*). – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise établi conformément à l'article L. 225-37 du Code de commerce, approuve, en application de l'article L. 22-10-34, II. du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre du même exercice à M. Jean Laurent en sa qualité de Président du Conseil d'administration, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.3.4.3.1. du document d'enregistrement universel de la Société.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Onzième résolution (*Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 2021 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.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Douzième résolution (*Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 2021 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.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Treizième résolution (*Approbation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ou attribués au titre du même exercice à M. Dominique Ozanne en qualité de Directeur Général Délégué jusqu'au 30 juin 2021*). – 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 2021 ou attribués au titre

du même exercice à M. Dominique Ozanne en sa qualité de Directeur Général Délégué jusqu'au 30 juin 2021, tels que décrits dans ledit rapport, et figurant au paragraphe 5.3.4.3.4. du document d'enregistrement universel de la Société.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Quatorzième résolution (*Renouvellement du mandat d'administrateur de la société ACM Vie*). – 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 ACM Vie 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 ACM Vie pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Quinzième résolution (*Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Romolo Bardin*). – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, et après avoir constaté que le mandat d'administrateur de M. Romolo Bardin arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'administrateur de M. Romolo Bardin pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Seizième résolution (*Renouvellement du mandat d'administratrice de Mme Alix d'Ocagne*). – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, et après avoir constaté que le mandat d'administratrice de Mme Alix d'Ocagne arrive à son terme lors de la présente assemblée générale, décide de renouveler, à compter de ce jour, le mandat d'administratrice de Mme Alix d'Ocagne pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Dix-septième résolution (*Nomination de Mme Daniela Schwarzer 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 Daniela Schwarzer en qualité d'administratrice de la Société, pour une période de quatre (4) ans venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires appelée à statuer en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

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. 22-10-62 et suivants du Code de commerce, du règlement européen n° 596/2014 du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 et des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'assemblée générale mixte du 20 avril 2021 ;
- autorise le Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, à acheter ou à faire acheter, en une ou plusieurs fois et aux époques qu'il fixera, ses propres actions ; et
- décide que les achats d'actions de la Société visés au paragraphe ci-dessus pourront porter sur un nombre d'actions tel que le nombre d'actions que la Société achèterait pendant la durée du programme de rachat n'excède pas 10 % des actions composant le capital de la Société (à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée). Il est précisé (i) qu'un montant 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 cent trente-cinq euros (135 €) par action (hors frais d'acquisition). Il est précisé qu'en cas d'opérations sur le capital, notamment par incorporation de réserves et attribution gratuite d'actions, et/ou de division ou de regroupement des actions, ce prix sera ajusté par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital social avant l'opération et ce nombre après l'opération. 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 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 20^{ème} 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.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

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 20 avril 2021 ;
- délègue au Conseil d'administration, conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-130 et L. 22-10-50 du Code de commerce, avec faculté de subdélégation, l'ensemble des compétences nécessaires à l'effet de décider l'augmentation du capital de la Société, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, par incorporation au capital de tout ou partie des réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont l'incorporation au capital serait admise, à réaliser par émission d'actions nouvelles attribuées gratuitement ou par élévation de la valeur nominale des actions de la Société ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés ;
- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant de vingt-huit millions d'euros (28.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions ou de valeurs mobilières autorisées par les 21^{ème} à 25^{ème} résolutions ;
- décide que la présente délégation est valable pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la date de la présente assemblée ;
- décide que les droits formant rompus ne seront ni négociables ni cessibles et que les actions correspondantes seront vendues ; les sommes provenant de la vente seront allouées aux titulaires des droits conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables ; et

- décide que le Conseil d'administration aura tous pouvoirs, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- (i) déterminer les modalités et conditions des opérations autorisées ci-dessus et notamment déterminer à cet égard le montant des sommes à incorporer au capital, ainsi que le ou les postes des capitaux propres sur lesquels elles seront prélevées ;
- (ii) fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
- (iii) procéder à tous ajustements afin de prendre en compte l'incidence d'opérations sur le capital de la Société ;
- (iv) fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles ;
- (v) accomplir, soit par lui-même, soit par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de la délégation faisant l'objet de la présente résolution ; et
- (vi) modifier les statuts en conséquence et, généralement, faire tout ce qui sera nécessaire.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

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 20 avril 2021 ;

- 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 18^{ème} résolution ou toute résolution ayant le même objet et la même base légale, dans la limite de 10 % du capital social de la Société par période de vingt-quatre (24) mois, et réduire corrélativement le capital social, étant rappelé que ce pourcentage s'applique à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à la présente assemblée ; et

- autorise le Conseil d'administration à imputer la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale sur le poste « Prime d'émission » ou sur tout poste de réserves disponibles, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10 % de la réduction de capital réalisée.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour procéder à cette ou ces opérations d'annulations d'actions et de réductions de capital, notamment arrêter le montant définitif de la réduction de capital, en fixer les modalités et en constater la réalisation et procéder à la modification corrélative des

statuts de la Société, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et, d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingt-et-unième résolution (*Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires*).

– L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L. 225-129, L. 225-129-2 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 20 avril 2021 ;

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, tant en France qu'à l'étranger, l'émission, en euro ou en monnaie étrangère, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions de la Société et/ou de valeurs mobilières (y compris des bons de souscription d'actions nouvelles ou existantes), donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, émises à titre gratuit ou onéreux. Il est précisé que la présente délégation pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;

- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;

- décide que le montant nominal maximal des augmentations du capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement et/ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de soixante-et-onze millions d'euros (71.000.000 €), montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant nominal des actions supplémentaires à émettre pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles applicables. Il est précisé que ce montant est fixé de façon autonome et distincte des plafonds d'augmentations de capital résultant des émissions d'actions et/ou de valeurs mobilières autorisées par les 19^{ème} et 22^{ème} à 25^{ème} résolutions ; et

- décide en outre que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder un montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €) ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Il est précisé que le montant nominal des valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société immédiatement et/ou à terme, susceptibles d'être émises en vertu de la présente délégation et des 22^{ème} à 24^{ème} résolutions, ne pourra excéder le montant total de sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

La souscription des actions ou valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société.

Les actionnaires ont, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux actions et valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution. Le Conseil d'administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de souscription à titre réductible aux actions ou aux valeurs mobilières émises, qui s'exercera proportionnellement à leurs droits de souscription et dans la limite de leurs demandes.

Par conséquent, si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il estimera opportun, tout ou partie des facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions, étant précisé qu'en cas d'émission d'actions, cette limitation ne pourra être opérée par le Conseil d'administration que sous la condition que les souscriptions atteignent les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible ; et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits, sur le marché français et/ou à l'étranger.

L'assemblée générale prend acte que, le cas échéant, la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit.

L'assemblée générale décide que les émissions de bons de souscription d'actions de la Société pourront être réalisées par offre de souscription, mais également par attribution gratuite aux propriétaires d'actions anciennes et, qu'en cas d'attribution gratuite de bons de souscription d'actions, le Conseil d'administration aura la faculté de décider que les droits d'attribution formant rompus ne seront pas négociables et que les titres correspondants seront vendus.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- déterminer les dates, les prix et les autres modalités des émissions ainsi que la forme et les caractéristiques des valeurs mobilières à créer ;
- fixer les montants à émettre et fixer la date de jouissance, avec ou sans effet rétroactif, des titres à émettre ;
- déterminer le mode de libération des actions ou autres titres émis et, le cas échéant, les conditions de leur rachat ou échange ;
- suspendre le cas échéant l'exercice des droits d'attribution d'actions attachés aux valeurs mobilières à émettre pendant un délai qui ne pourra excéder trois (3) mois ;
- fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux stipulations contractuelles prévoyant d'autres ajustements ;
- procéder, le cas échéant, à toute imputation sur la ou les primes d'émission et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions, prélever sur ce montant les sommes nécessaires correspondant à 10 % du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après

chaque augmentation ;

- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou valeurs mobilières émises, et constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits attachés ;

- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime, les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et

- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingt-deuxième résolution (*Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre, par voie d'offre au public, des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et, pour les émissions d'actions, un délai de priorité obligatoire*). – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux articles L. 225-129, L. 225-129-2, L. 225-135, L. 22-10-51, L. 225-136, L. 22-10-52, et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 20 avril 2021 ;

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera pour une durée de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission, par offre au public (y compris les offres visées 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 ou à terme, au capital de la Société. Il est précisé que la présente délégation de compétence pourra permettre l'émission de valeurs mobilières dans les conditions prévues par l'article L. 228-93 du Code de commerce ;

- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;

- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital de la Société susceptibles d'être réalisées immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder vingt-huit millions d'euros (28.000.000 €). 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. 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 19^{ème}, 21^{ème} et 23^{ème} à 25^{ème} résolutions ; 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 de sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 21^{ème}, 23^{ème} et 24^{ème} résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

Les émissions décidées en vertu de la présente délégation seront réalisées par voie d'offre au public.

Sont expressément exclues de la présente délégation de compétence les émissions d'actions de préférence et de valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions de préférence.

La souscription des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation avec des créances sur la Société.

L'assemblée générale décide :

- de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ;
- pour les émissions d'actions, de prévoir au bénéfice des actionnaires un délai de priorité obligatoire de trois (3) jours de bourse minimum, sur la totalité des émissions d'actions par voie d'offre au public qui seraient mises en œuvre par le Conseil d'administration conformément aux articles L. 22-10-51 et R. 225-131 du Code de commerce ; et
- pour les émissions de titres autres que des actions, de déléguer au Conseil d'administration la faculté de conférer un tel délai de priorité.

Le délai de priorité de souscription ne donnant pas lieu à la création de droits négociables devra s'exercer proportionnellement à la quotité du capital possédée par chaque actionnaire et pourra être éventuellement complété par une souscription à titre réductible, étant précisé que les titres non souscrits ainsi feront l'objet d'une offre au public en France ou, le cas échéant, d'un placement à l'étranger.

Conformément à l'article L. 22-10-52 du Code de commerce, l'assemblée générale décide que :

- le prix d'émission des actions sera au moins égal au montant minimum autorisé par les lois et les règlements en vigueur au moment de l'utilisation de la présente délégation (soit à titre indicatif au jour de la présente assemblée générale, un prix au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse de l'action Covivio sur Euronext Paris précédant le début de l'offre au public au sens du règlement (UE) n° 2017/1129 du 14 juin 2017, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 10 %) ; et
- le prix d'émission des valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société susceptibles d'être émises en application de la présente délégation sera tel que la somme perçue immédiatement par la Société, majorée, le cas échéant, de celle susceptible d'être perçue ultérieurement par elle, soit, pour chaque action ou autre titre de capital

émis en conséquence de l'émission de ces valeurs mobilières, au moins égale à celle qu'elle recevrait par application du prix de souscription minimum défini à l'alinéa précédent, après correction s'il y a lieu, de ce montant, pour tenir compte de la différence de date de jouissance.

Si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser, à son choix et dans l'ordre qu'il estimera opportun, l'une ou les facultés ci-après :

- limiter l'émission au montant des souscriptions sous la condition que celle-ci atteigne les trois-quarts (3/4) au moins de l'émission décidée ;
- répartir librement tout ou partie des titres non souscrits ; et
- offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

L'assemblée générale prend acte que la présente délégation emporte 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 constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ;
- décider, en cas d'émission de valeurs mobilières représentatives de créances donnant accès au capital de la Société et dans les conditions fixées par la loi, de leur caractère subordonné ou non, dans l'affirmative, déterminer leur rang de subordination, fixer leur taux d'intérêt et leur devise, leur durée, le cas échéant, indéterminée, le prix de remboursement fixe ou variable avec ou sans prime,

les modalités d'amortissement en fonction des conditions du marché, et les conditions dans lesquelles ces titres donneront droit à des actions de la Société et leurs autres modalités d'émission (y compris le fait de leur conférer des garanties ou des sûretés) et d'amortissement ; et

- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingt-troisième résolution (*Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, en cas d'offre publique d'échange initiée par la Société*). – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L. 225-129 et suivants, L. 22-10-54 et L. 228-91 et suivants du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 20 avril 2021 ;

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, la compétence pour décider, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, en une ou plusieurs fois, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, l'émission d'actions de la Société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, au capital de la Société, en rémunération de titres apportés à une offre publique comportant une composante d'échange initiée par la Société en France ou (selon les qualifications et règles locales) à l'étranger, sur des titres d'une autre société admis aux négociations sur l'un des marchés réglementés visés à l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ;

- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;

- décide, en tant que de besoin, de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et/ou valeurs mobilières émises en vertu de la présente délégation ;

- prend acte que la présente délégation emporte de plein droit, au profit des porteurs de valeurs mobilières susceptibles d'être émises et donnant accès au capital de la Société, renonciation des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions auquel ces valeurs mobilières donnent droit ;

- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital social de la Société susceptibles d'être réalisées, immédiatement ou à terme, en vertu de la présente délégation, ne pourra excéder 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'administration de la présente délégation). Il est précisé que le montant nominal maximal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation et de celle conférée en vertu de la 24^{ème} résolution ne pourra excéder 10 % du capital de la Société, plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévues à la présente résolution et à la 24^{ème} résolution ; 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 de sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 21^{ème}, 22^{ème} et 24^{ème} résolutions, ou la contre-valeur de ce montant, à la date de la décision d'émission, en cas d'émission en monnaie étrangère ou en unité de compte fixée par référence à plusieurs monnaies. Ce montant est indépendant du montant des titres de créances dont l'émission serait décidée ou autorisée par le Conseil d'administration conformément à l'article L. 228-40 du Code de commerce.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, pour mettre en œuvre la présente délégation, notamment à l'effet de :

- fixer les termes et conditions et les modalités de l'opération, dans les limites fixées par les dispositions légales et réglementaires applicables et la présente résolution ;
- fixer la parité d'échange ainsi que, le cas échéant, le montant de la soulte en espèces à verser ;
- constater le nombre de titres apportés à l'échange ;
- déterminer les dates, conditions d'émission, notamment le prix et la date de jouissance (même rétroactive), des actions à émettre, ou le cas échéant, celles des valeurs mobilières donnant accès immédiatement et/ou à terme à des actions à émettre de la Société ;
- prendre toutes mesures nécessaires destinées à protéger les droits des titulaires de valeurs mobilières ou autres droits donnant accès au capital et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires et, le cas échéant, les stipulations contractuelles prévoyant d'autres cas d'ajustement ;
- inscrire au passif du bilan à un compte « Prime d'apport », sur lequel porteront les droits de tous les actionnaires, la différence entre le prix d'émission des actions nouvelles et leur valeur nominale ;
- à sa seule initiative, imputer les frais de toute émission sur le montant de la « Prime d'apport » et prélever sur ladite prime les sommes nécessaires correspondant à 10 % du montant nominal de chaque émission afin de doter la réserve légale après chaque augmentation ;
- faire procéder à toutes formalités requises pour l'admission aux négociations sur un marché réglementé en France ou à l'étranger des droits, actions ou autres valeurs mobilières émises, et assurer le service financier des titres concernés et l'exercice des droits y attachés ; et
- prendre généralement toutes les dispositions utiles, conclure tous accords, requérir toutes autorisations, effectuer toutes formalités et faire le nécessaire pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées ou y surseoir, et notamment constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, modifier corrélativement les statuts de la Société.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingt-quatrième 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 20 avril 2021 ;

- délègue au Conseil d'administration, avec faculté de subdélégation, pour une période de vingt-six (26) mois à compter de la présente assemblée générale, la compétence pour décider, sur le rapport du ou des commissaires aux apports mentionné aux 1^{er} et 2^{ème} alinéas de l'article L. 225-147 du Code de commerce, l'émission d'actions de la Société et/ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ou autres titres de capital de la Société, existants ou à émettre, conformément aux articles L. 228-91 et suivants du Code de commerce, en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, lorsque les dispositions de l'article L. 22-10-54 du Code de commerce ne sont pas applicables ;

- décide, nonobstant ce qui précède, que le Conseil d'administration ne pourra, sauf autorisation préalable par l'assemblée générale, faire usage de la présente délégation de compétence à compter du dépôt par un tiers d'un projet d'offre publique visant les titres de la Société, et ce jusqu'à la fin de la période d'offre ;

- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital immédiates ou à terme de la Société susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation est fixé à 10 % du capital de la Société (tel qu'existant à la date de l'utilisation par le Conseil d'administration de la présente délégation), plafond global de l'ensemble des augmentations de capital immédiates ou à terme prévues à la présente résolution et à la 23^{ème} résolution ;

- 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 sept cent cinquante millions d'euros (750.000.000 €), plafond global de l'ensemble des émissions de titres de créances prévues à la présente délégation et aux 21^{ème} à 23^{ème} 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 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 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.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingt-cinquième 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. 225-129-2, L. 225-129-6, L. 225-138 et suivants du Code de commerce et L. 3331-1 et suivants du Code du travail :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 20 avril 2021 ;
- 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 19^{ème} et 21^{ème} à 24^{ème} 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.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

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*). – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes et conformément aux articles L. 225-197-1 et suivants, L. 22-10-59 et L. 22-19-60 du Code de commerce :

- met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à la délégation donnée par l'assemblée générale mixte du 17 avril 2019 ;

- décide d'autoriser le Conseil d'administration à procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite 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 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 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 de compétence, 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 ou 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 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 ;

- 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 relative, de performance sur des indicateurs économiques clés, 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 que 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 18^{ème} résolution de la présente assemblée 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 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 et procéder aux modifications corrélatives des statuts ;

- 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 à l'article L. 225-197-4 du Code de commerce.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingt-septième résolution (*Modification de l'article 3 (Objet) et de l'article 7 (Forme des actions et identification des porteurs de titres) 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 3 (*Objet*) des statuts de la Société afin d'étendre l'activité exercée à titre accessoire, directement ou indirectement, à 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, dans le cadre notamment de la réalisation d'opérations mixtes de développement.

En conséquence, l'article 3 des statuts est désormais rédigé comme suit :

« Article 3. – Objet

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers ;

- *A 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.*

- *A 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,*
- *l'animation, la gestion et l'assistance de toutes filiales directes et indirectes.*
- *A 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. »*

- décide de modifier l'article 7.3 des statuts de la Société afin de le mettre à jour des nouvelles dispositions de l'article L. 228-2 du Code de commerce modifié par la loi n°2021-1308 du 8 octobre 2021 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans le domaine des transports, de l'environnement, de l'économie et des finances, dite loi DDADUE II.

En conséquence, l'article 7.3 des statuts est désormais rédigé comme suit :

« Article 7. - Forme des actions et identification des porteurs de titres

[...]

7.3 La Société 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. »

Le reste de l'article 7 des statuts demeure inchangé.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Vingt-huitième résolution (Pouvoirs pour formalités). – L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par la loi, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal constatant ses délibérations aux fins d'accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicité prévus par la législation en vigueur.

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à la majorité requise.

Fin de l'extrait

Pour extrait certifié conforme
Mme Joséphine Lelong-Chaussier
Secrétaire de l'assemblée générale

DocuSigned by:

709D34235DDE4B2...

La table de concordance avec le rapport de gestion figure pages 547 et 548 du document d'enregistrement universel.



ATTESTATION DE CONFORMITE DES DOCUMENTS COMPTABLES

La société COVIVIO, société anonyme au capital de 284.174.598 euros dont le siège social est situé 18 avenue François Mitterrand à Metz (57000), identifiée sous le numéro SIREN 364 800 060 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz,

Représentée par son Directeur Général Délégué, Monsieur Olivier Estève,

- Certifie que les documents comptables transmis sous forme électronique sont conformes aux comptes approuvés par l'assemblée générale mixte du 21 avril 2022,
- Déclare donner mandat pour effectuer le dépôt des documents mentionnés aux articles L.232-21 à L.232-23 du Code de commerce à Madame Dominique Driant, domiciliée professionnellement 18 avenue François Mitterrand à Metz (57000).

Fait à Paris, le 28 avril 2022.

M. Olivier Estève

Directeur Général Délégué

DocuSigned by:
Olivier Estève
4EC2CD820A644D1...



covivio.eu

Bureaux : 30, avenue Kléber – 75208 Paris Cedex 16 – Tél. : 01 58 97 50 00
Siège social : 18, avenue François Mitterrand – CS 10449 – 57017 Metz Cedex 01 – Tél. : 03 87 39 55 00
Société anonyme à conseil d'administration au capital de 284 174 598 € – RCS Metz 364 800 060
Titulaire de la carte professionnelle "Gestion Immobilière" et "Transactions sur Immeubles et Fonds de commerce" n° CPI 5701 2018 000 038 340
délivrée par la CCI de la Moselle.
Bénéficiaire de garanties financières auprès du CIC Est situé 31 rue Jean Wenger Valentin - 67958 Strasbourg Cedex 9

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Covivio

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

MAZARS

61, rue Henri Regnault
92075 Paris-La Défense cedex
S.A. à directoire et conseil de surveillance
au capital de 8 320 000 €
784 824 153 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

ERNST & YOUNG et Autres

Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Covivio

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Covivio,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Covivio relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

■ Evaluation des titres de participation, des créances rattachées et des provisions pour risques éventuels liées aux titres de participation

Risque identifié	Notre réponse
Au 31 décembre 2021, les titres de participation et les créances rattachées sont inscrits au bilan pour une valeur nette de 6 783 M€, soit 70 % du total de l'actif. Comme indiqué dans la note 4.5.2.3 « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels, ils 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'Actif triple Net Réévalué publié.	Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation. Nos travaux ont consisté à : ▶ apprécier la pertinence des méthodes d'évaluation utilisées ainsi que les hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation ; ▶ examiner par sondages, les éléments utilisés pour estimer les valeurs d'utilité et notamment que :

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 poids des titres de participation et des créances rattachées au bilan et de la sensibilité de leur évaluation aux hypothèses retenues, notamment s'agissant de l'estimation des plus-values latentes, nous avons considéré leur évaluation et celle des provisions pour risques éventuels liées comme un point clé de l'audit.

- les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités valorisées ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant ;
- les ajustements opérés sur ces capitaux propres pour calculer l'actif net réévalué, principalement liés aux plus-values latentes sur les actifs immobiliers, sont estimés à partir des valeurs d'expertise. Notre approche d'audit sur les valeurs d'expertise des actifs immobiliers est décrite dans le point clé de l'audit « Evaluation des actifs immobiliers ».

- analyser le niveau de dépréciation retenue au titre des pertes de valeur des titres de participation et des créances rattachées par rapprochement de l'actif net réévalué à la valeur nette comptable ;
- apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participations ;
- examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques pour couvrir la situation nette réévaluée des filiales lorsque celle-ci est négative et dès que tous les actifs rattachés à ces filiales ont été dépréciés
- apprécier le caractère approprié des informations fournies dans les notes annexes aux comptes annuels.

■ Evaluation des actifs immobiliers

Risque identifié	Notre réponse
Les actifs immobiliers représentent au 31 décembre 2021 une valeur de 1 684 M€ au regard d'un total bilan de 9 628 M€. Ils sont constitués essentiellement des immeubles détenus par la société.	Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers, mis en œuvre par la société. Nos travaux ont consisté à : ► apprécier la compétence et l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par la société ;

Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition ou au coût de production 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 pertes de valeur sont déterminées en comparant la valeur vénale (hors droits), calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable des immeubles.

L'évaluation d'un actif immobilier est un exercice complexe qui requiert des jugements importants des experts immobiliers sur la base des données transmises par la société. Nous avons considéré l'évaluation des actifs immobiliers comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation de ces immobilisations.

- ▶ prendre connaissance des instructions que l'entité a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment s'agissant du contrôle des informations transmises par la société ;
- ▶ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valeur vénale des actifs immobiliers, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;
- ▶ analyser les hypothèses retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant, dans le contexte de la crise de la COVID-19, aux données de marché disponibles ;
- ▶ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en faisant appel à nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;
- ▶ contrôler, par sondages, qu'une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'expertise hors droits est inférieure à la valeur nette comptable et que les critères présentés dans la note 4.5.2.2 de l'annexe aux comptes annuels sont remplis ;
- ▶ recalculer, par sondages, les dotations et reprises de dépréciation comptabilisées dans les comptes annuels de la société.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

■ Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du code de commerce.

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

■ Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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 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 de la gérance.

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 votre assemblée générale du 22 mai 2000 pour le cabinet MAZARS et du 24 avril 2013 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2020, le cabinet MAZARS était dans la vingt-neuvième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la neuvième année.

Antérieurement, le cabinet Groupe PIA devenu ensuite le cabinet Conseil Audit & Synthèse (acquis par ERNST & YOUNG Audit en 2010) était commissaire aux comptes de 2007 à 2012.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

■ Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

■ Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 11 mars 2022

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

 2022.03.1
1 19:08:07
+01'00'

Claire Gueydan-O'Quin

ERNST & YOUNG et Autres



Anne Herbein



COMPTES INDIVIDUELS
AU
31 DECEMBRE 2021

COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2021 SOMMAIRE

4.4.1	Bilan	2
4.4.2	Compte de Résultat	4
4.5	ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS	5
4.5.1	EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE.....	5
4.5.2	PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	9
4.5.3	EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN	14
4.5.3.1	Actif Immobilisé	14
4.5.3.2	Actif Circulant	21
4.5.3.3	Capitaux Propres.....	24
4.5.3.4	Provisions	25
4.5.3.5	Dettes	26
4.5.4	NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	29
4.5.4.1	Résultat d'exploitation	29
4.5.4.2	Résultat Financier	32
4.5.4.3	Résultat Exceptionnel.....	35
4.5.4.4	Impôts sur les Bénéfices.....	36
4.5.4.5	Accroissements et allègements de la dette future d'impôts	36
4.5.4.6	Dépenses non déductibles fiscalement.....	36
4.5.5	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	37
4.5.5.1	Engagements donnés	37
4.5.5.2	Engagements reçus	40
4.5.6	RENSEIGNEMENTS DIVERS.....	41
4.5.6.1	Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice.....	41
4.5.6.2	Rémunération des organes d'administration et de gestion.....	41
4.5.6.3	Informations concernant les transactions entre les parties liées.....	41
4.5.6.4	Informations sur les postes avec les entreprises liées 2021	42
4.5.6.5	Actions Gratuites	42
4.5.6.6	Filiales et participations.....	42
4.5.6.7	Activité de la société en matière de recherche et développement.....	44
4.5.6.8	Evènements post clôture.....	44

COMPTES INDIVIDUELS AU 31 DECEMBRE 2021

4.4.1 Bilan

Actif

K€	Note 4.5.3	31-déc.-21 Brut	Amortis- sements & Provisions	Net	Dt Net Etablissement Italien 31-déc.-21	31-déc.-20 Net	Dt Net Etablissement Italien 31-déc.-20
Immobilisations incorporelles :	1.1	25 406	12 702	12 704	3	6 082	324
<i>Frais d'établissement</i>							
<i>Logiciels, droits et valeurs similaires</i>		13 796	12 702	1 094	3	2 097	324
<i>Fonds commercial ⁽¹⁾</i>							0
<i>Immobilisations incorporelles en cours</i>		11 610	0	11 610		3 985	0
Immobilisations corporelles :	1.1	1 988 064	304 223	1 683 841	1 354 259	1 876 917	1 465 298
<i>Terrains</i>		711 722	5 681	706 041	601 882	752 232	632 224
<i>Constructions</i>		1 221 083	285 876	935 207	751 565	1 079 264	832 207
<i>Autres</i>		38 636	8 937	29 699	812	31 455	867
<i>Immobilisations corporelles en cours</i>		16 623	3 729	12 894	0	13 966	0
<i>Avances et acomptes</i>							0
Immobilisations financières :		6 999 321	216 413	6 782 908	934 700	6 460 203	908 084
<i>Participations</i>	1.2	5 354 642	209 561	5 145 081	882 246	4 933 873	859 203
<i>Créances rattachées à des participations</i>		0		0		0	
<i>Titres immobilisés de l'activité de portefeuille</i>							
<i>Autres titres immobilisés</i>	1.4	74 548	1 464	73 084	52 454	69 984	48 881
<i>Prêts</i>	1.3	1 569 378	5 388	1 563 990	0	1 456 266	
<i>Autres</i>		753	0	753		79	
Total I - Actif Immobilisé	1	9 012 790	533 337	8 479 453	2 288 962	8 343 201	2 373 706
Stocks et en-cours		43 329	27 825	15 504	15 504	16 955	16 955
Avances et acomptes versés		0		0			
Créances d'exploitation :	2.1	298 933	49 797	249 136	112 842	325 589	160 562
<i>Créances Clients et Comptes rattachés</i>		38 641	19 206	19 435	6 975	23 291	13 019
<i>Comptes courants et autres créances</i>		260 292	30 591	229 701	105 867	302 297	147 543
Valeurs mobilières de placement :	2.2	645 003	1 833	643 169	0	586 485	0
<i>Actions propres</i>		22 960	1 827	21 133		14 873	0
<i>Comptes à terme et autres titres</i>		622 042	6	622 037		571 612	0
Disponibilités		106 744		106 744	17 047	390 110	37 871
Charges constatées d'avance et comptes de régularis:	2.3	110 121		110 121	539	100 077	861
Instruments de trésorerie	2.3	1 611		1 611		888	0
Total II - Actif Circulant	2	1 205 741	79 456	1 126 285	145 932	1 420 104	216 249
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	2.3	11 540		11 540	4 082	13 671	5 234
Primes de remboursement des emprunts (IV)		10 294		10 294		10 275	0
Ecarts de conversion Actif (V)							
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)		10 240 365	612 793	9 627 572	2 438 976	9 787 251	2 595 189

⁽¹⁾ Conformément au règlement ANC 2015-06, depuis l'exercice 2016, les malis techniques de fusion sont affectés dans les postes d'immobilisations des actifs sous-jacents

Bilan Passif

K€	Note 4.5.3	31-déc.-21	Dt Etablissement Italien 31-déc-21	31-déc.-20	Dt Etablissement Italien 31-déc.-20
Capitaux Propres :		4 487 192		4 507 363	
Capital [dont versé 283 946 K€]		283 946		283 633	
Primes d'émission, de fusion, d'apport		4 119 793		4 140 277	
Ecart de réévaluation		83 453		83 453	
Réserves et report à nouveau :		29 665		29 858	
<i>Réserve légale</i>		28 363		28 322	
<i>Réserves statutaires ou contractuelles</i>					
<i>Réserves disponibles sur écarts de réévaluation distribuables</i>		0		0	
<i>Autres</i>					
<i>Report à nouveau</i>		1 302		1 537	
Résultat de l'exercice		287 595	-24 510	318 811	-15 926
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées		34 024		33 964	
Total I - Capitaux Propres	3	4 838 477	-24 510	4 889 996	-15 926
Autres Fonds Propres					
Produit des émissions de titres participatifs					
Avances conditionnées					
Total I bis - Fonds Propres		0		0	0
Provisions pour risques		13 682	3 427	12 533	5 431
Provisions pour charges		3 204	306	4 023	569
Total II - Provisions pour Risques et Charges	4	16 886	3 733	16 556	6 000
DETTES					
Dettes financières :	5	4 660 754	749 257	4 757 633	949 471
<i>Emprunts obligataires convertibles</i>	5.1	0	0	200 735	200 735
<i>Autres emprunts obligataires</i>		2 946 454	734 169	2 845 629	734 173
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾</i>		1 460 609	0	1 484 764	0
<i>Comptes courants et dettes financières diverses</i>		253 690	15 088	226 505	14 563
Avances et acomptes reçus		4 088	365	3 869	0
Dettes d'exploitation :		43 288	20 203	38 057	24 033
<i>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</i>		18 910	9 078	25 376	20 976
<i>Dettes fiscales et sociales</i>		24 378	11 125	12 681	3 057
Dettes diverses :		15 926	11 508	22 401	16 377
<i>Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés</i>		9 199	8 281	9 639	6 703
<i>Autres</i>		6 727	3 227	12 762	9 675
Instruments de trésorerie	5.2	23 027		30 281	0
Produits constatés d'avance		25 125	2 873	28 459	3 259
Total III - Passif Circulant		4 772 209	784 205	4 880 700	993 141
Ecart de conversion Passif (IV)					
Compte de Liaison des Etablissements			1 675 548		1 611 974
TOTAL GENERAL (I+I bis+II+III+IV)		9 627 572	2 438 976	9 787 251	2 595 189
⁽¹⁾ Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de		0		44	

4.4.2 Compte de Résultat

K€	Note	31-déc.-21	Dt Etablissement Italien 31-déc.-21	31-déc.-20	Dt Etablissement Italien 31-déc.-20
	4.5.4				
PRODUITS D'EXPLOITATIONS					
Ventes de marchandises		1 500	1 500	1 405	1 405
Production vendue [biens et services]		146 556	73 234	161 043	82 465
Montant net du chiffre d'affaires	1.1	148 056	74 734	162 448	83 870
Production stockée		1 451	1 451	3 618	3 618
Reprises sur provisions (et amortissement), transferts de charges	1.2	13 678	8 879	11 083	5 000
Autres produits		359	30	194	44
Total I - Produits d'exploitations	1	163 544	85 093	177 344	92 532
CHARGES D'EXPLOITATIONS					
Achats - Marchands de biens		1 451	1 451	3 618	3 618
Variation de stocks - Marchands de biens		3 798	3 798	1 270	1 270
Autres achats et charges externes		39 283	19 063	44 486	18 852
Impôts, taxes et versement assimilés		15 341	9 155	17 549	10 573
Salaires et traitements		26 387	5 773	23 514	5 979
Charges sociales		9 670	1 716	10 054	1 518
Dotations aux amortissements et aux provisions :					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		52 879	38 023	59 414	43 603
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		29 598	26 725	49 576	44 167
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		8 322	8 171	8 637	7 816
Pour risques et charges : dotations aux provisions		2 108	1 337	3 852	2 836
Autres charges		5 348	3 481	5 375	3 457
Total II - Charges d'exploitations	1.3	194 184	118 692	227 344	143 690
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	1	-30 640	-33 598	-50 000	-51 158
PRODUITS FINANCIERS					
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice ou perte transférée	III				
Pertes ou bénéfice transféré	IV				
		16		175	
De participation	2.1	284 622	48 893	318 271	36 526
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		10 885	-2	11 118	4
Autres intérêts et produits assimilés		58 292	838	46 568	636
Bonis de Fusion		39 546		38 839	3 100
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	12 481	1 160	19 748	538
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
Total V - Produits financiers	2	405 826	50 888	434 544	40 805
CHARGES FINANCIERES					
Dotations aux amortissements et aux provisions		57 828	6 507	19 581	504
Intérêts et charges assimilées		114 359	28 140	118 732	33 781
Malis de fusion		642		199	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		2 606		3 335	0
Total VI - Charges financières	2	175 435	34 647	141 847	34 285
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	2	230 391	16 241	292 698	6 519
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)		199 735	-17 357	242 698	-44 639
PRODUITS EXCEPTIONNELS					
Sur opérations de gestion		192		240	43
Sur opérations en capital		284 593	69 432	461 468	319 944
Reprises sur provisions et transferts de charges		0	0	229	0
Total VII - Produits exceptionnels	3	284 785	69 432	461 937	319 987
CHARGES EXCEPTIONNELLES					
Sur opérations de gestion		145	23	671	133
Sur opérations en capital		185 949	68 794	384 831	291 356
Dotations aux amortissements et aux provisions		61		191	0
Total VIII - charges exceptionnelles	3	186 155	68 817	385 692	291 489
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	3	98 630	615	76 245	28 498
Participation des salariés aux résultats (IX)		0	0	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	4	10 770	7 769	-43	-214
Total des produits (I+III+V+VII)		854 155	205 414	1 073 825	453 324
Total des charges (II+IV+VI+VIII+X+X)		566 560	229 924	755 014	469 250
Bénéfice ou perte		287 595	-24 510	318 811	-15 926

4.5 ANNEXES AUX COMPTES INDIVIDUELS

4.5.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

4.5.1.1 Acquisitions et travaux sur immeubles en développement

9 568 € de travaux réalisés sur les 2 projets en développement en Italie (Corso Italia 2 939 K€ et Via Unione / Via Torino 6 629 k€).

4.5.1.2 Cessions d'actifs immobiliers

Les cessions concernent les actifs suivants :

K€	Valeur Nette Comptable	Prix de cession	Plus ou moins-values	Valeur Marché au 31-déc-20
<i>Ventes :</i>				
<i>Issy EDO</i>	50 596	132 300	81 704	131 665
<i>Lézennes Hélios</i>	18 842	34 544	15 702	31 500
<i>Expropriation Cap 18</i>	2 491	3 439	957	3 439
Covivio France	71 929	170 283	98 363	166 604
<i>Milano - via Colonna</i>	16 162	19 000	2 838	19 000
<i>Roma - via Baldovinetti</i>	588	600	12	587
<i>Milano - via Eritrea</i>	1 480	1 720	240	1 500
<i>Milano - via Messina (A-B-C-D)</i>	0	12	12	
<i>Padova - via Foscolo</i>	1 176	1 200	24	1 176
<i>Milano - piazza S. Pietro in Gessate</i>	15 993	19 580	3 587	17 200
<i>Torino - via Giordano Bruno</i>	10 372	10 000	-372	10 600
<i>Beinasco - CC Le Fornaci</i>	19 552	15 500	-4 052	19 900
COVIVIO Italie	65 322	67 612	2 290	69 963
COVIVIO	137 251	237 895	100 653	236 567

4.5.1.3 Mouvements de titres de participations

➤ Variation des taux de détention des filiales

- Suite à l'augmentation de capital de Covivio Hotels, Covivio a acquis 7 040 918 actions Covivio Hotels pour un montant de 112 654 K€. Par ailleurs, Covivio a acquis 279 500 titres pour un montant de 4 499 K€.
Le taux de détention dans la société Covivio Hotels est passé de 43,46 % à 43,84 %.

➤ Autres mouvements sur titres

- COVIVIO a participé aux augmentations de capital de Covivio Alexanderplatz suite à l'entrée des partenaires COVEA et GENERALVIE pour un montant de 92 359 K€, son taux de détention est désormais de 55 %

4.5.1.4 Simplification des structures

Des opérations de Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) ont été réalisées en 2021 afin de simplifier la structure du Groupe.

Filiales concernées	nature et date de l'opération	Objet de la société
<i>SNC Sully Chartres</i>	TUP le 30/06/2021 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.
<i>SCI du 2 rue de L'III</i>	TUP le 30/06/2021 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion des biens et droits immobiliers situés au 2 rue de l'III – 68110 ILLZACH.
<i>SARL du 2 rue Saint Charles</i>	TUP le 30/09/2021 avec effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion des biens et droits immobiliers situés au 2 rue Saint Charles – 51100 REIMS
<i>SCI du 288 rue Duguesclin</i>	TUP le 30/09/2021 sans effet rétroactif fiscal	Acquisition et gestion des biens et droits immobiliers situés au 288 rue Duguesclin, 69006 LYON.

4.5.1.5 Contrôle fiscal

- Covivio - Bureaux France

Covivio SA a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices 2017/2018/2019 qui a abouti à une proposition de rectification en matière de taxe sur les salaires à hauteur de 40 K€, qui a été acceptée et en matière d'impôt sur les sociétés qui est contestée. Sur la base des arguments de nos conseils, ce litige n'est pas provisionné au 31/12/2021.

- COVIVIO Etablissement Italien :

Pour rappel, le 17 avril 2012, suite à la décision de justice, l'Administration Fiscale Italienne a remboursé la créance portée par Beni Stabili relative au litige Comit Fund (principal : 58,2 M€ et intérêts : 2,3M€). En avril 2012, l'Administration a fait appel devant la cour de cassation de cette décision. La Cour de Cassation a confirmé la position de l'administration le 18 décembre 2015.

Le litige avec l'administration fiscale est soldé du fait du paiement d'une somme de 55 M€. La provision comptabilisée en 2015 à hauteur de 56,2 M€ a été reprise au 31 décembre 2016.

Comit Fund et Beni Stabili n'avaient pas conclu d'accord commun entérinant définitivement le fait que paritairement ils supportaient chacun le coût de ce redressement. Une procédure arbitrale au civil engagée par Comit Fund est venue confirmer la prise en charge du litige par chacune des parties à hauteur de 50%, conformément aux paiements qui avaient été effectués. Comit Fund a interjeté appel, en janvier 2019, de la décision arbitrale venue mettre un terme au litige. En mars 2020, la Cour d'appel a confirmé la décision, Comit Fund conteste ce jugement et s'est pourvu devant la Cour suprême. Sur la base d'analyse de nos conseils, aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2021.

4.5.1.6 Augmentation de Capital social

Au cours de l'exercice, le capital a évolué de la façon suivante :

- Création de 104 459 titres, dans le cadre de l'attribution des plans d'actions gratuites, pour une valeur nominale de 313 377 €

Le capital s'élève à 283 946 073 € au 31 décembre 2021 contre 283 632 696 € au 31 décembre 2020 soit une augmentation de 313 377 €. Il est composé de 94 648 691 actions, toutes de même catégorie, au nominal de 3 euros soit 283 946 073 €.

Au 31 décembre 2021, la société détient 360 298 actions propres.

4.5.1.7 Diversification des financements et remboursement de la dette bancaire

En 2021, COVIVIO a émis un nouvel emprunt obligataire à échéance 2033 de 100 M€.

Par ailleurs, des tirages sur les lignes de crédit et billets de trésorerie ont été effectués pour un montant total de 24 M€.

Les emprunts de l'établissement Italien s'élèvent à 734.1 M€

4.5.1.8 Pandémie

Compte tenu de la taille de nos locataires et de la nature des baux immobiliers (loyers fixes), la crise liée au Covid-19 n'a pas eu de fortes incidences sur notre activité Bureaux France. En revanche l'établissement italien a enregistré en 2020 quelques défaillances de paiement qui ont fait l'objet de dépréciations. Au 31 décembre 2021 il n'a pas été constaté d'impayés significatifs.



4.5.1.9 Principaux indicateurs

Les principaux agrégats financiers sont les suivants :

En K€	2021	2020
<i>Total du bilan</i>	9 627 572	9 787 251
<i>Chiffre d'affaires</i>	148 056	162 448
<i>Dividendes reçus des filiales</i>	284 622	318 271
<i>Charges financières</i>	175 435	141 847
<i>Bénéfice de l'exercice</i>	287 595	318 811

4.5.2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

COVIVIO est la société mère du groupe COVIVIO qui établit des comptes consolidés selon les normes IFRS.

COVIVIO est consolidée par mise en équivalence par la société Delfin.

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques généralement admises en France.

Les annexes sont établies conformément au règlement de l'ANC 2014 03 publié par l'arrêté du 8 septembre 2014 et suivants en vigueur.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices ;

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

La comptabilisation des immobilisations par composants est effective depuis le 1er janvier 2005.

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
<i>Gros œuvre</i>	L	60 et 80 ans
<i>Façades, Menuiseries extérieures</i>	L	30 et 40 ans
<i>Installations générales et techniques</i>	L	20 et 25 ans
<i>Agencements</i>	L	10 ans

Ces durées sont impactées en fonction des coefficients de vétusté appliquées à chaque immeuble.

Détail des autres immobilisations corporelles	Mode	Durée
<i>Installations, agencements divers</i>	L	10 ans
<i>Matériel informatique</i>	L	5 ans
<i>Matériel de bureau</i>	L	10 ans

A 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. 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.

Lorsque les titres sont détenus de façon durable, la valeur d'utilité est appréciée sur la base de l'actif net et des plus-values latentes sur les actifs immobilisés. Pour la filiale cotée, la société retient l'Actif triple Net Réévalué publié.

Les frais d'acquisition sont incorporés au prix de revient des immobilisations financières et amortis sur 5 ans sous la forme d'amortissements dérogatoires.

Des malis techniques de fusion ont été constatés lors de fusions passées de Bail Investissement en 2006, AKAMA en 2011 et FR IMMO en 2013 dans COVIVIO sur la base de la valeur des actifs apportés. Lors de chaque cession d'actif, une reprise de ce mali est effectuée. De même, une dépréciation sur ce mali est constatée dès l'apparition d'une moins-value latente entre la valeur d'expertise et la VNC à la clôture de chaque exercice.

L'évolution du traitement comptable des malis suite au règlement n°2015-06 de l'ANC modifie les règles comptables applicables au mali technique de fusion pour les exercices ouverts à compter du 01/01/2016.

Depuis 2016, le mali technique fait l'objet d'une affectation comptable aux actifs apportés (sous-jacents) dans des comptes spécifiques par catégories d'actifs et il est susceptible d'être amorti, déprécié et sorti de l'actif selon les mêmes modalités que les actifs sous-jacents :

- Mali de fusion sur actifs incorporels
- Mali de fusion sur actifs corporels
- Mali de fusion sur actifs financiers
- Mali de fusion sur actifs circulants

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 ou concernant un locataire sorti.
- Pour les locataires sortis :
 - pas de dépréciation pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance.
 - 100 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à trois mois d'échéance.

Pour les clients tertiaires, les créances et les dépréciations théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.



4.5.2.5 Instruments dérivés

Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n°2015-05 du 2 juillet 2015 sur les instruments financiers à terme et les opérations de couverture est applicable de manière obligatoire depuis le 1er janvier 2017.

Dans ce cadre, COVIVIO utilise uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés à savoir : les Swaps, les Caps, les tunnels d'options (achat de Cap et vente de Floor) notamment à des fins de couverture dynamique du risque de taux, de façon globale, existant sur ses emprunts à taux fixes.

Par conséquent, dans les comptes individuels de COVIVIO, les instruments couvrant la dette de COVIVIO sont qualifiés de couverture et ceux couvrant les emprunts de filiales sont à considérer comme des dérivés en position ouverte isolée, des situations de surcouvertures peuvent également se présenter temporairement dans le cadre de la gestion dynamique des couvertures.

Concernant les instruments qualifiés de couvertures :

- Ils ne sont pas constatés dans les états financiers mais présentés dans les engagements hors bilan.
- Le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charges ou en produits financiers de l'exercice.
- Les primes payées ou reçues sur les couvertures à la mise en place sont amorties en résultat sur la durée des couvertures.
- En cas de dénouement anticipé des opérations de couverture, la soulte payée ou reçue est amortie :
 - o sur la durée de vie résiduelle de la dette couverte si elle est identifiable ;
 - o sur la durée de vie résiduelle de l'instrument dénoué sinon.

Concernant les dérivés qualifiés de Positions Ouvertes Isolées (POI) :

- Leurs variations de juste valeur doivent être comptabilisées au bilan en contrepartie de comptes transitoires
- Lorsque cette variation de juste valeur est négative, une provision pour moins-value latente est comptabilisée

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 l'approche IFRIC 21 pour les comptes sociaux concernant les engagements sociaux.



4.5.2.8 Provisions pour risques et charges financières :

Les provisions pour risques et charges financières sur les instruments financiers sont expliquées au paragraphe 3.5.2.5

Une position ouverte isolée (POI) doit être comptabilisée dès lors que la société est en situation de surcouverture (que la surcouverture soit un risque ou soit un gain latent). La POI se matérialise dans les comptes par la reconnaissance d'un compte de dérivé et d'un compte de différence d'évaluation sur IFT. Lorsque la valeur du dérivé est une dette, la société doit comptabiliser une provision pour surcouverture. Lorsque la POI représentative d'un dérivé passif cesse d'être caractérisée, la provision fait l'objet d'une reprise et la valeur de marché du dérivé à la date de mise en place de la relation de couverture est amortie en résultat sur sa durée résiduelle.

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 quittance est trimestriel pour les biens de nature tertiaire (bureaux) et mensuel pour les actifs résidentiels.

Pour les prestations de services, le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'avancement de la prestation.



4.5.3 EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

4.5.3.1 Actif Immobilisé

4.5.3.1.1 Variation des valeurs brutes

K€	Note 4.5.3	Valeurs brutes au 31-déc.-20	Augmentations		Diminutions		Valeurs brutes au 31-déc.-21
			Acquisition et travaux.	Transferts	Cessions et autres sorties	TUP et Fusion	
Immobilisations incorporelles		17 802	8 031	-224	203	0	25 406
- Concessions, Logiciels		13 817	4	178 ⁽¹⁾	203 ⁽¹⁾		13 796
- Immobilisations en cours		3 985	8 027	-402 ⁽¹⁾			11 610
Immobilisations corporelles		2 136 402	23 423	-1 775	169 985	0	1 988 064
- Terrains		757 913	0	-278	45 914		711 722
- Terrains crédit bail		0		0	0		0
- Constructions		1 324 557	18 100	1 454	123 029		1 221 083
- Autres immobilisations corporelles		39 110	28	541	1 043		38 636
Mali sur actifs immobiliers		34 306			835		33 471
Installations et agencement		554		0	9		566
Matériel de bureau et informatique		2 509	7	541	119		2 937
Mobilier		1 741	0	0	79		1 662
- Immobilisations en cours		14 821	5 294	-3 493	0		16 623
Immobilisations financières		6 641 640	728 940	0	366 556	4 704	6 999 321
- Titres de participations	1.2	5 110 687	250 932	10	2 284	4 704	5 354 642
- Prêts	1.3	1 459 593	430 097		320 312		1 569 378
- Titres immobilisés	1.4	66 486	3 728	-10	3		70 200
- Actions Propres	1.4	4 795	43 510		43 958		4 347
- Autres immobilisations financières		79	673				752
TOTAL ACTIF IMMOBILISE		8 795 844	760 394	-1 999	536 745	4 704	9 012 790

⁽¹⁾ L'augmentation du poste immobilisations incorporelles en cours est liée aux développements de nouveaux modules de logiciels existant à savoir SAP 6 640 K€ et move to cloud pour 697 k€, les sorties correspondent essentiellement à la mise en services des logiciels YCF et YVI. Au 31.12.2021, le poste IEC comprend essentiellement l'ERP SAP pour un montant de 9 722 K€

4.5.3.1.2 Variation des titres de participations

Au 31 décembre 2021, COVIVIO détient des participations dans 99 sociétés.

En plus des prises de participations détaillées dans les événements significatifs, les prises de participations suivantes ont été effectuées en 2021 :

- COVIVIO a acquis la société TRINITE dans le cadre de la négociation de rachat des sociétés de parking, son taux de détention est 100 %
- COVIVIO a acquis la société Hôtel N2, société d'exploitation et de gestion de fonds de commerces d'Hotels, son taux de détention est de 100 %

Les 2 participations les plus importantes sont :

- COVIVIO HOTELS : 1 324 M€
- COVIVIO holding GmbH : 1 021 M€

Montant au 31-déc.-20 (K€)	5 110 687
Titres intégrés dans la société suite aux TUP et fusions	
Sociétés tuppées	Titres apportés
Total augmentation liée aux TUP et fusions	0
Acquisition de titres et assimilés	
	<i>Covivio Hotels</i> 112 655
	<i>Trinité</i> 10 898
	<i>SAS Covivio Alexanderplatz</i> 81 208
Augmentation de capital	
	<i>SAS Covivio Alexanderplatz</i> 11 151
	<i>Covivio Hotels</i> 4 499
	<i>Hotel N2</i> 1
	<i>Sarl Covivio Attivita Immobiliari 3</i> 15
	<i>Covivio Développement SpA SIINQ</i> 30 500
	<i>Sarl Covivio Attivita Immobiliari 4</i> 5
Transfert	
	<i>Sarl Covivio Attivita Immobiliari 4</i> 10
Total augmentation liée aux acquisitions	250 942
Diminution (cession)	
	<i>Parking de la Comédie</i> 5
	<i>Sarl Attivita Commerciali Beinasco</i> 1 769
Réduction de capital	
	<i>Sarl Attivita Commerciali Beinasco</i> 510
Total diminution liées aux réductions de capital et cessions	2 284
Titres sortis de la société suite à TUP ou fusion	
	<i>SCI 288 rue Duguesclin</i> 4 498
	<i>SCI 2 rue de L'III</i> 198
	<i>SARL 2 rue Saint Charles</i> 7
	<i>SNC Sully Chartres</i> 1
Total diminution liée aux TUP ou fusions	4 704
Montant au 31-déc.-21 (K€)	5 354 642

4.5.3.1.3 Détail des prêts

Les prêts se composent de :

Type de prêts	K€
Prêts aux filiales	1 561 788
Intérêts courus sur prêts subordonnés	4 753
Intérêts courus sur SWAP	2 721
Prêts au personnel	51
Autres prêts	64
Total au 31-déc.-21	1 569 378

Les prêts aux filiales correspondent aux financements des opérations de développement et sont principalement constitués au 31 décembre des prêts suivants :

K€	Capital restant dû	Intérêts courus
SCI du 21 rue Jean Goujon	149 520	
9 rue Cuirassiers	146 700	1 196
COVIVIO Holding GMBH	135 000	
SCI Danton Malakoff	123 558	
Palmer Plage	99 463	
SCI avenue de la marne	97 962	
SAS 6 rue fructidor	92 707	
SCI Rueil B2	85 978	
SCI N2 Batignolles	66 925	
SCI latecoere 2	58 196	
SCI Charenton	56 047	
omega B	49 996	
Covivio Immobilien SE	40 000	16
SCI cite numerique	36 102	
Covivio 2	29 869	
SCI meudon saulnier	29 000	
BGA transactions	28 400	
SCI atlantis	26 000	
SCI euromarseille 2	22 143	
SCI lenovilla	19 938	
Covivio Office Holding GmbH	18 200	367
SCI 11 place de l'europe	18 044	
Acopio GMBH	18 000	2
Federation	17 000	733
SNC Bordeaux Lac	14 800	
32 av p. grenier	12 100	
SCI Orianz	11 076	42
autres	59 064	243
Total	1 561 788	4 753

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 01/2022 au plus tôt à 10/2049 au plus tard est stipulée dans l'acte.

4.5.3.1.4 Autres titres immobilisés

Ce poste d'un montant de 71 281 K€ comprend essentiellement :

- Mali de fusion sur actifs financiers

Détail des malis de fusion sur actifs financiers	Montant en K€
Latécoère	13 914
Palmer Plage	2 175
Dual Center	136
Palmer Montpellier	95
Central Sicaf	32 517
BS Immobiliare 9	10 875
	59 713

- Actions propres

Détail des actions propres	Nombre d'actions	K€
Actions détenues par la société - contrat de liquidité	61 297	4 347

Les actions propres relatives au contrat de liquidité ont été dépréciées pour 40 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2021.

4.5.3.1.5 Variation des amortissements et dépréciations

K€	Note 4.5.3	Amort. 31-déc.-20	Dotations	Reprises et cessions	TUP et Fusion	Transfert	Amort. 31-déc.-21
Immobilisations incorporelles		11 720	1 185	203		0	12 702
- Concessions, Logiciels		11 720	1 185	203			12 702
- Mali de fusion							0
Immobilisations corporelles		259 485	78 664	31 927	0	-1 999	304 223
- Constructions		180 410	47 464	13 847		-568	213 460
- Constructions crédit bail		0		0		0	0
- Autres immobilisations corporelles		7 655	1 602	320			8 937
- Dépréciation / terrains et construction		71 420	29 598	17 761		-1 431	81 826 ⁽¹⁾
- Dépréciation / terrains et construction CB		0		0		0	0
Immobilisations financières		181 438	39 505	4 529	1	0	216 413
- Participations	1.2	176 814	36 633	3 885	1		209 561
- Prêt	1.3	3 327	2 673	613			5 388
- Titres immobilisés		1 282	158	17			1 424
- Actions Propres		14	40	14			40
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS		452 643	119 354	36 659	1	-1 999	533 337

- (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 31/12/2021, 81 826 K€ de dépréciation a été constatée sur les immeubles à savoir 11 024 K€ en France et 70 802 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.

K€	31-déc.-20	Dotations	TUP et Fusion	Reprises	31-déc.-21
<i>FDL*</i>	131 396	18 450			149 846
<i>Central Sicaf SPA</i>	20 495			523	19 972
<i>Covivio Property*</i>	12 759				12 759
<i>Republique*</i>	20	9 503			9 523
<i>BS7 SPA</i>	5 800	3 487			9 287
<i>Covivio Office Holding GmbH</i>	0	2 294			2 294
<i>Covivio Développement*</i>	1 852				1 852
<i>SARL Covivio Immobiliare 9</i>	0	1 569			1 569
<i>RGD Gestioni SRL</i>	39	1 285			1 324
<i>Covivio 2</i>	3 590			2 706	884
<i>SCI EB2</i>	57	29			85
<i>1630 av Croix Rouge*</i>	83				83
<i>GFR Ravinelle</i>	0				0
<i>Foncière Margaux</i>	22	8			30
<i>Covivio Attività Immobiliari 3</i>	9	7			16
<i>Gespar</i>	17			7	10
<i>EURL Proptech*</i>	3				3
<i>SCCV Chartres Avenue de Sully*</i>	2				2
<i>Hotel N2</i>	0	1			1
<i>SCI Meudon Saulnier*</i>	1				1
<i>SNC Wellio*</i>	1				1
<i>SNC Le clos de Chanteloup*</i>	1				1
<i>SNC Bordeaux lac*</i>	1				1
<i>SNC Sully Chartres</i>	1		-1		0
<i>SNC Sucy Parc*</i>	1				1
<i>SNC la Marina Fréjus*</i>	1				1
<i>SNC Normandie Niemen Bobigny*</i>	1				1
<i>SNC le printemps de Sartrouville*</i>	1				1
<i>SNC GauguinST Ouen L'Aumone*</i>	1				1
<i>SNC Tours Coty*</i>	1				1
<i>SNC Valence Victor Hugo*</i>	1				1
<i>SNC Nantes Talensac*</i>	1				1
<i>SNC Marignane Saint Pierre*</i>	1				1
<i>SNC Jean Jacques Bosc*</i>	1				1
<i>SCI Terres Neuves*</i>	1				1
<i>SNC André Lavignolle*</i>	1				1
<i>SCI de la Louisiane*</i>	1				1
<i>SNC Saint Germain Hennemont*</i>	1				1
<i>SNC Antony Avenue De Gaule*</i>	1				1
<i>SNC Aix en Provence Sezanne*</i>	1				1
<i>Cœur D'Orly Promotion</i>	1				1
<i>SCCV Fontenay sous Bois le 9ème art*</i>	1				1
<i>Attività Commerciali Beinaco S.r.l.</i>	608			608	0
<i>Covivio Alexanderplatz SAS</i>	30			30	0
<i>Covivio Attività Immobiliari 2</i>	9			9	0
<i>SCCV Bobigny Le 9ème Art</i>	1			1	0
<i>Comédie</i>	0				0
<i>Autres titres immobilisés</i>	1 282	158		17	1 424
Total Dépréciations	178 097	36 791	-1	3 902	210 985

* 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 2021	EPRA NDV au 31/12/2021
<i>Covivio Hotels</i>	16,3	21,4

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 (K€)	Valeurs brutes Créances au 31-déc.-21	Dépréciations au 31-déc.-20	Dotations	Dotations TUP	Reprises	Dépréciations 31-déc.-21
<i>SCI Meudon Saulnier</i>	29 000	2 486	962			3 448
<i>SNC Bordeaux lac</i>	14 800		1 494			1 494
<i>SCI Terres Neuves</i>	143	151	29			180
<i>SCCV Fontenay sous Bois le 9ème art</i>	5 504	2	175			177
<i>SCCV Chartres Avenue de Sully</i>	715	160			114	46
<i>SNC Jean Jacques Bosc</i>	400	30	14			44
<i>COVIVIO Alexanderplatz</i>	821	499			499	0
Prêts	51 383	3 327	2 673		613	5 388
<i>SNC Wellio</i>	22 151	9 737	5 651			15 389
<i>Covivio Property</i>	2 939		2 939			2 939
<i>Covivio Développement</i>	1 135	43	1 092			1 135
<i>SNC Le clos de Chanteloup</i>	1 332	762	57			819
<i>SNC André Lavignolle</i>	3 971	44	364			408
<i>1630 av Croix Rouge</i>	2 626	97	248			345
<i>SNC Saint Germain Hennemont</i>	4 720	12	176			188
<i>SNC Normandie Niemen Bobigny</i>	1 214	162	3			165
<i>SNC Sucy Parc</i>	1 084	121	44			165
<i>EURL Proptech</i>	132	114	18			132
<i>SNC Bordeaux lac</i>	1 989	1 332			1 332	
<i>SNC Sully Chartres</i>	0	519		519		
<i>autres *</i>	7 026	134	171			305
Comptes Courants (1)	50 319	13 077	10 763	519	1 332	21 989
<i>Créances / cessions d'immobilisations</i>	88 983	207			207	0
<i>Autres créances</i>	26 379	2 905	5 703		28	8 579
<i>Impayé acquéreur (2)</i>	46	12	23		12	23
Comptes débiteurs	115 408	3 124	5 726	0	247	8 602

*autres : dépréciations inférieures à 130 K€

(1) les comptes courants sont dépréciés en tenant compte de la situation nette négative des filiales et des dépréciations comptabilisées sur les autres créances

(2) il s'agit de créances issues de régularisations de charges sur actifs cédés

4.5.3.2 Actif Circulant

4.5.3.2.1 Ventilation des créances par échéance

K€	Montant brut au 31-déc.-21	Part à moins de 1 an	Dt Montant Brut Etablissement Italien	Part à moins de 1 an Etablissement Italien	Montant brut au 31-déc.-20
Créances clients et comptes rattachés (1)	38 641	38 641	25 423	25 423	44 925
<i>Dont charges récupérables sur les locataires (2)</i>	3 327	3 327			3 937
<i>Dont factures à établir</i>	6 258	6 258		6 423	12 347
Autres créances (3)	260 292	260 292	114 447	114 447	318 498
<i>Comptes courants</i>	142 474	142 474	1 721	1 721	171 977
<i>Créances diverses</i>	115 408	115 408	112 024	112 024	142 603
<i>Créance d'impôt</i>	1 008	1 008	701	701	2 260
<i>Créances de TVA</i>	1 247	1 247			1 526
<i>Compte courant mandant</i>	154	154			132
Total Créances	298 933	298 933	139 870	139 870	363 424

(1) L'application des règles de dépréciations présentées dans les règles et méthodes comptables a donné lieu à la constatation d'une dotation pour dépréciation des comptes clients pour un montant de 945 K€ et une reprise de 3 372 K€. Au 31 décembre 2021, la dépréciation totale s'établit à 19 206 K€ dont 18 448 K€ de l'établissement Italien contre 21 088 K€ au 31 décembre 2020.

(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 4 088 K€ (cf § 4.5.3.5 Dettes).

(3) Les dépréciations sur autres créances se décomposent de la façon suivante :

						en K€
Créances et dépréciations (K€)	Valeurs brutes Créances au 31-déc.-21	Dépréciations au 31-déc.-20	Dotations	TUP	Reprises	Dépréciations 31-déc.-21
Comptes Courants (3)	50 319	13 077	10 763	519	1 332	21 989
<i>Impayé acquéreur</i>	46	12	23	0	12	23
<i>Créances diverses Etablissement Italien</i>	112 024	3 112	5 703	0	235	8 579
<i>Créances diverses COVIVIO France</i>	3 338	0				0
Comptes débiteurs	115 408	3 124	5 726	0	247	8 602
Total dépréciation autres créances						30 591

4.5.3.2.2 Valeurs mobilières de placement

La valeur de réalisation des valeurs mobilières de placement, s'élève au 31 décembre 2021 à 6 038 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)

K€	Valeur brute au 31-déc.-20	Acquisitions	Cessions	Transfert	Valeur brute au 31-déc.-21
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés - intéressement (1)	0		2 577	2 577	0
Actions détenues par la société en attente d'attribution (1)	16 241			-2 577	13 664
Actions détenues par la société pour attribution aux salariés - Plan AGA (1)		9 296			9 296
	16 241	9 296	2 577		22 960
Compte à terme	565 000	180 180	130 090		615 090
V.M.P. (2)	5 467	17 614	17 043		6 038
Intérêt courus sur placements	1 069	824	1 069		824
BMTN à recevoir	79	90	79		90
	571 615	198 708	148 281		622 042
Total Valeurs Mobilières de placements	587 856	208 004	150 858	0	645 003

(1) 166 866 actions en attente d'attribution, ces actions ont été dépréciées pour 1 827 K€ sur la base du cours de bourse moyen de décembre 2021.

132 135 actions ont été acquises en 2021, elles sont affectées au plan d'actions gratuites 2020, elles ont fait l'objet d'une provision pour risque et charges de 4 130 K€

(2) Le portefeuille de valeurs mobilières de placement est constitué, au 31 décembre 2021, de SICAV monétaires classiques. La Société n'a recours à aucun placement spéculatif présentant un risque en capital. Ces valeurs mobilières de placement ont été dépréciées pour 6 K€.

4.5.3.2.3 Comptes de régularisation Actif

K€	Valeur brute au 31-déc.-21	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-21	Valeur brute au 31-déc.-20	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-20
Charges d'exploitation constatées d'avance (1)	1 181	539	1 713	861
Charges financières constatées d'avance	108 939	0	98 364	0
Commissions d'agent	17		114	
<i>Étalement des soultes (2)</i>	108 922		98 250	
<i>Positions Ouvertes Isolées (2)</i>				
Total Charges Constatées d'Avances	110 121	539	100 077	861
Instruments de trésorerie (Prime CAP / FLOOR)	1 300		466	
Instruments de trésorerie POI	311		422	
Total Instruments de trésorerie	1 611	0	888	0
Charges à répartir (Frais d'émission d'emprunt (3))	11 540	4 082	13 671	5 234
Total Compte de Régularisation	11 540	4 082	13 671	5 234

(1) Les charges d'exploitation constatées d'avance correspondent à des charges externes dont le service sera rendu après le 31/12/2021

(2) Sur l'exercice 2021, les primes payées sur renégociations de 6 SWAP s'élève à 40,4 M€, ces primes payées font l'objet d'un étalement sur la durée résiduelle des SWAP. Le solde des soultes restant à étaler s'élève à 108,92 M€ et correspond à un cumul historique de primes payées de 174,4 M€

(3) Les charges à répartir sont composées exclusivement des frais d'émission d'emprunt faisant l'objet d'un étalement sur la durée de l'emprunt

4.5.3.3 Capitaux Propres

K€	31-déc.-20	Augmentation	Diminutions		31-déc.-21
		Augmentation de capital	Autres mouvements de l'exercice	Affectation du résultat / Distribution	
<i>Capital social (1)</i>	283 633	313			283 946
<i>Prime d'émission (1)</i>	3 239 337	-313			3 239 023
<i>Prime d'apport</i>	296 342				296 342
<i>Primes de fusion</i>	604 599		9	-20 180	584 428
<i>Ecart de réévaluation</i>	83 453				83 453
<i>Réserve légale</i>	28 322			42	28 363
<i>Report à nouveau (2)</i>	1 537		384	-619	1 302
<i>Affectation Résultat 2020 (3)</i>	318 811			-318 811	0
<i>Résultat de l'exercice 2021</i>			287 595		287 595
<i>Provisions réglementées</i>	33 964		61		34 024
CAPITAUX PROPRES	4 889 996	0	288 049	-339 568	4 838 477

(1) Augmentation de capital de 104 459 actions dans le cadre des plans d'attribution d'actions gratuites

(2) COVIVIO a décidé l'application de l'approche IFRIC dans les comptes sociaux concernant les engagements hors bilan, Ce changement de méthode opéré au 31 décembre 2021 impacte les capitaux propres pour un montant de 384 K€

(3) L'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire du 20 avril 2021 a affecté le résultat comme décrit ci-après et a procédé à la distribution d'un dividende de 3,60 € par action.

K€	
<i>Résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020</i>	318 811
<i>Prime de fusion</i>	20 180
<i>Report à Nouveau</i>	1 537
Total à affecter	340 528
<i>Réserve Légale</i>	42
<i>Dividendes mis en paiement</i>	339 568
<i>Report à Nouveau</i>	918
Total affecté	340 528

4.5.3.4 Provisions

K€	Note	31-déc.-20	Augmentation			Diminution			31-déc.-21	Dt Etablissement Italien au 31-déc.-21
			Dt Etablissement Italien au 31-déc.-20	Dotations Exploitations	Dotations Financières	Reprises Montant utilisé Exploitation	Changement de méthode	Reprises Montant non utilisé Exploitation	Reprises Montant non utilisé Financières	
Provisions pour risques		12 533	5 431	2 108	4 239	3 181	0	900	1 117	13 682
<i>Litiges liés au patrimoine (1)</i>		7 060	5 134	1 377		2 576		900		4 962
<i>Provision pour litige</i>		297	297							297
<i>Provisions liées à des participations</i>		3 439			109				1 117	2 431
<i>Provision garantie de rendement</i>		0								0
<i>Provision URSSAF AGA</i>		1 736		731		605				1 863
<i>Provision Plan AGA</i>					4 130					4 130
Provisions pour charges		4 023	569	0	0	429	-384	6	0	3 204
<i>Indemnité de fin de carrière</i>	4.5.3.4.1	2 281				95	-384			1 802
<i>Provision pour impôt - contrôle fiscal</i>		569	569			257		6		306
<i>Médaille du travail</i>		1 173				78				1 095
<i>Provision pour rupture</i>		0								0
Total		16 556	6 000	2 108	4 239	3 610	-384	905	1 117	16 886

- (1) Les provisions pour risques et charges immobilières ont fait l'objet, en 2021, de dotations en France et en Italie. La dotation de 1 337 K€, la reprise de 3 442 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 l'approche IFRIC 21 pour les comptes sociaux concernant les Indemnités fin de Carrière

Principales hypothèses retenues pour l'indemnité de fin de carrière et la médaille du travail

Paramètres	31-déc.-21	31-déc.-20
Taux d'actualisation	0,501%	0,11%
Taux annuel d'inflation		
Evolution annuelle des salaires		
<i>Cadres</i>	4%	4%
<i>Non cadres</i>	3%	3%
Taux de charges sociales (IFC uniquement)	48,49%	48,96%
Table de mortalité	TGF05 / TGH05	TGF05 / TGH05
Turnover		
Jusqu'à 49 ans	8,56%	8,56%
50 ans et +	0%	0%
Nature du départ en retraite	100 % volontaire	100 % volontaire

4.5.3.5 Dettes

K€	Note	31-déc.-21	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	Dt Etablissement Italien				31-déc.-20
						31-déc.-21	Montant à moins d'1 an	Montant à plus d'1 an et moins de 5 ans	Montant à plus de 5 ans	
<i>Emprunt Obligataire convertible</i>	4.5.3.5.1									200 735
<i>Emprunt Obligataire</i>	4.5.3.5.1	2 946 454	151 454	800 000	1 995 000	734 169	134 169	300 000	300 000	2 845 629
<i>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)</i>		1 460 609	1 460 609		0					1 484 764
<i>Comptes courants et dettes financières diverses</i>		253 690	249 712	3 978		15 088	11 110	3 978		226 505
Total Dettes Financières		4 660 754	1 861 776	803 978	1 995 000	749 257	145 279	303 978	300 000	4 757 633
<i>Avances et acomptes (2)</i>		4 088	4 088			365	365			3 869
<i>Fournisseurs et comptes rattachés (3)</i>		18 910	18 910			9 078	9 078			25 376
<i>Dettes sur immo et comptes rattachés (3)</i>		9 199	9 199			8 281	8 281			9 639
<i>Dettes fiscales et sociales (4)</i>		24 378	24 378			11 125	11 125			12 681
<i>Autres dettes (5)</i>		6 727	6 727			3 227	3 227			12 762
Total réalisé		4 724 057	1 925 079	803 978	1 995 000	781 332	177 354	303 978	300 000	4 821 960

(1) Détail du poste Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit :

- Le capital restant dû sur les lignes de crédit et billets de trésorerie s'élève à 1 448 400 K€.
- Intérêts courus non échus pour 2 208 K€

A noter que les mouvements de la période sur tirages de lignes de crédit s'élèvent à 24 000 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

K€	31-déc.-21	Dt Etablissement Italien
Dettes d'exploitations	18 910	9 078
<i>Fournisseurs et comptes rattachés</i>	2 028	0
<i>Fournisseurs - factures non parvenues</i>	16 812	9 078
<i>Commission de non utilisation à payer</i>	70	
Dettes sur immo et comptes rattachés	9 199	8 281
<i>Fournisseurs d'immobilisation et comptes rattachés</i>	8 368	8 281
<i>Fournisseurs - retenues de garanties</i>	9	
<i>Fournisseurs d'immobilisation - factures non parvenues</i>	822	
Total Dettes fournisseurs et d'immobilisations	28 109	17 359

(4) Détail du poste dettes fiscales et sociales :

- TVA pour 1 128 K€
- Impôt sur les bénéfices pour 11 817 K€
- Charges sociales/salaires pour 4 013 K€
- Frais de personnel pour 6 664 K€ dont provisions pour congés payés de 1 937 K€
- Organique pour 78 K€
- Charges fiscales pour 678 K€

(5) le poste Autres dettes correspond aux soldes des comptes :

- clients créditeurs pour 3 207 K€
- créances sur cessions d'immobilisations 303 k€
- autres créances 3 217 k€

4.5.3.5.1 Emprunt obligataire

Le Capital restant dû des emprunts obligataires est de 2 920 M€ dont 26 M€ d'intérêts courus.

Le tableau ci-après résume les principales caractéristiques de ces emprunts :

<i>date d'émission</i>	20-mai-16
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,875%
<i>Date d'échéance</i>	20-mai-26
<i>date d'émission</i>	21-juin-17
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,500%
<i>Date d'échéance</i>	21-juin-27
<i>date d'émission</i>	23-févr-18
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	95 M€
<i>Taux nominal</i>	1,500%
<i>Date d'échéance</i>	21-juin-27
<i>date d'émission</i>	17-sept.-19
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,125%
<i>Date d'échéance</i>	17-sept.-31
<i>date d'émission</i>	23-juin-20
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	500 M€
<i>Taux nominal</i>	1,625%
<i>Date d'échéance</i>	23-juin-30
<i>date d'émission</i>	20-janv.-21
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	100 M€
<i>Taux nominal</i>	0,875%
<i>Date d'échéance</i>	20-janv.-33
BOND BENI STABILI	
<i>date d'émission</i>	30-mars-15
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	125 M€
<i>Taux nominal</i>	2,125%
<i>Date d'échéance</i>	30-mars-22
<i>date d'émission</i>	17-oct-17
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	300 M€
<i>Taux nominal</i>	1,625%
<i>Date d'échéance</i>	17-oct.-24
<i>date d'émission</i>	20-févr-18
<i>montant de l'émission (en millions d'euros)</i>	300 M€
<i>Taux nominal</i>	2,375%
<i>Date d'échéance</i>	20-févr.-28

4.5.3.5.2 Instruments de trésorerie

Ce poste correspond à la juste valeur à la clôture des instruments financiers qualifiés de position ouverte isolée en contrepartie d'un compte transitoire « compte de régularisation Actif ».

4.5.3.5.3 Covenants bancaires

Au 31 décembre 2021, les covenants bancaires ICR, LTV Crédit corporate sécurisé, le ratio de dette gagée sont tous respectés :

LTV < 60 %,

ICR >200 %

Ils s'établissent à 41,2 % pour la LTV part du groupe, à 672 % pour l'ICR part du groupe et à 4,8 % pour le ratio de dette gagée.

4.5.3.5.4 Comptes de charges à payer et comptes de régularisation Passif

K€	31-déc.-21	Dt Etablissement Italien	31-déc.-20	Dt Etablissement Italien
<i>Fournisseurs - factures non parvenues</i>	16 812	9 078	24 731	20 722
<i>Fournisseurs d'immobilisation - factures non parvenues</i>	828		2 782	
<i>Congés payés</i>	1 937	496	1 843	442
<i>Autres charges fiscales et sociales à payer</i>	5 591	429	5 866	387
<i>Intérêts courus bancaires - Agios</i>	0		0	
<i>Intérêts courus non échus sur emprunts*</i>	28 663	9 169	28 684	9 908
<i>Commission non utilisée à payer</i>	70		70	
Total	53 901	19 172	63 977	31 459
Instruments de trésorerie POI	23 027		30 281	
Total Instruments de trésorerie	23 027	0	30 281	0
Produits constatés d'avance				
<i>Etalement des soultes**</i>	20 454		23 112	
<i>Positions Ouvertes Isolées**</i>	644		644	
Billets de trésorerie	1 135		1 443	
<i>Activité locative</i>	2 892	2 873	3 259	3 259
Total Produits constatés d'avance	25 125	2 873	28 459	3 259

*Les intérêts courus non échus se rapportent aux billets de trésorerie, emprunts bancaires et SWAP (2 209 K€) et emprunts obligataires (26 454 K€)

** Sur l'exercice 2021, aucun SWAP renégociés. Au 31/12/2021, le montant restant à étaler sur les SWAP et figurant en PCA s'élève à 20,4 M€. Pour mémoire, le montant des soultes reçues s'élève à 26,7 M€

4.5.4 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Le résultat net comptable au 31 décembre 2021 correspond à un bénéfice de 287 595 K€ contre un bénéfice de 318 811 K€ en 2020.

Pour rappel, Béni Stabili a fusionné dans COVIVIO le 31 décembre 2018.

A compter le 1^{er} janvier 2019, l'Etablissement 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

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Dont Ets Italien 2021	Dont Ets Italien 2020
Recettes locatives	111 057	127 423	69 913	78 861
<i>Bureaux</i>	111 057	127 419	69 913	78 861
<i>Crédit Bail</i>	0	3		
Activité Marchands de Biens	1 500	1 405	1 500	1 405
Prestations de services	35 499	33 620	3 321	3 603
Total	148 056	162 448	74 734	83 870

La variation du Chiffre d'affaires s'explique par la diminution des loyers en France liée aux cessions d'immeubles intervenues en 2020 à savoir Respiro à Nanterre et Nancy Grand Cœur et en 2021 Issy EDO et Lézennes Hélios

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 :

K€	31-déc.-21	Dt Etablissement Italien
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation	4 515	3 604
<i>Provision pour litiges liés au patrimoine</i>	3 738	3 604
<i>Provision Cotisation URSSAF sur AGA</i>	605	
<i>Provision pour pension</i>	95	
<i>Provision Médaille du travail</i>	78	
Reprises de dépréciations sur stocks	2 548	2 548
Reprises de dépréciations sur créances douteuses et acquéreurs	3 413	2 727
Transferts de charges	3 202	0
<i>Frais d'émission d'emprunt</i>	497	
<i>Avantages en natures accordés aux salariés</i>	141	
<i>Intéressement placé en actions</i>	1 015	
<i>Dégrèvements de taxes foncières</i>	1 463	
<i>Remboursement assurance et autres coûts de fonctionnement</i>	87	
Total reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	13 678	8 879

4.5.4.1.3 Charges d'exploitation

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Dt Etablissement Italien 2021	Dt Etablissement Italien 2020
<i>Achats - Marchands de biens</i>	1 451	3 618	1 451	3 618
<i>Variation de stock - Marchands de Biens</i>	3 798	1 270	3 798	1 270
<i>Autres achats et charges externes (1)</i>	39 283	44 486	19 063	18 852
<i>Impôts taxes et versements assimilés</i>	15 341	17 549	9 155	10 573
<i>Frais de personnel</i>	36 056	33 568	7 489	7 497
<i>Dotation aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (2)</i>	92 907	121 478	74 255	98 423
<i>Autres charges d'exploitation (3)</i>	5 348	5 375	3 481	3 457
Total charges d'exploitation	194 184	227 344	118 692	143 690

⁽¹⁾ La diminution du poste Autres achats et charges externes provient essentiellement de la diminution des honoraires

⁽²⁾ Détail des dotations aux amortissements, dépréciations et provisions donné dans la note

K€	31-déc.-21	31-déc.-20	Dt Etablissement Stable 2021	Dt Etablissement Italien 2020
<i>Amortissements immobilisations incorporelles</i>	1 185	1 915	324	1 074
<i>Amortissements sur immeubles locatifs</i>	47 464	53 199	36 464	41 005
<i>Amortissements des matériels et mobiliers</i>	500	366	82	89
<i>Amortissements du mali de fusion</i>	1 101	1 115		
<i>Charges à répartir</i>	2 628	2 819	1 152	1 436
Sous-total dotations aux amortissements	52 879	59 414	38 023	43 603
<i>Dépréciation des stocks MDB</i>	1 652	4 898	1 652	4 898
<i>Dépréciation des comptes clients</i>	6 670	3 739	6 519	2 919
<i>Dépréciation des immobilisations</i>	29 598	49 576	26 725	44 167
<i>Provisions pour risques et charges (4)</i>	2 108	3 852	1 337	2 836
Sous-total dotations dépréciations et provisions	40 028	62 064	36 233	54 820
Total	92 907	121 478	74 255	98 423

⁽³⁾ Le poste « autres charges d'exploitation » correspond essentiellement aux pertes sur créances irrécouvrables 923 K€, la rémunération des membres du conseil 631 K€, à une garantie de rendement 946 K€ et 2 577 K€ de charges diverses de gestion courante en Italie.

⁽⁴⁾ Le détail des provisions pour risques et charges est donné au paragraphe 4.5.3.4, ces dotations concernent les provisions Urssaf AGA 731 K€, les provisions liées au patrimoine 1 377 K€

4.5.4.2 Résultat Financier

K€	Note 4.5.4	31-déc.-21	31-déc.-20	Dt Etablissement Italien 2021	Dt Etablissement Italien 2020
Produits financiers de participations		284 622	318 271	48 893	36 526
<i>Dividendes reçus des filiales et participations</i>	2.1	284 622	318 271	48 893	36 526
<i>Produits financiers sur cautions données</i>		0	0		
Prêts et autres produits assimilés		10 885	11 118	-2	4
<i>Revenus des prêts au personnel</i>		-1	6	-2	4
<i>Revenus des prêts aux filiales</i>		10 885	11 112		
Autres intérêts et produits assimilés		97 838	85 407	838	3 736
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		3 477	2 114	200	142
<i>Produits sur instruments financiers</i>		20 278	20 309		
<i>Produits sur Billets de trésorerie</i>		5 164	2 640		
<i>Revenu des comptes à terme</i>		3 011	2 001		
<i>Primes et Soutles reçues</i>		9 912	9 968		
<i>Autres produits</i>		771	1 238	638	494
<i>Intérêts statutaires</i>		15 678	8 298		
<i>Bonis de Fusion</i>	2.2	39 546	38 839		3 100
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.3	12 481	19 748	1 160	538
<i>Reprises de provisions R&C financiers</i>			185		
<i>prises provisions pour risques financiers liés aux titres - comptes courants</i>		2 449	1 760		
<i>Reprises provision po/risques Actions Propres</i>					
<i>Reprises de provisions / immobilisations financières</i>	4.5.3.1.6	5 903	17 803	1 160	538
<i>Reprises de provisions Mali Actif Financiers</i>					
<i>Transferts de charges financières</i>		4 130	0		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		0	0		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS		405 826	434 545	50 888	40 805
Dotations aux provisions pour risques et charges financières		57 828	19 581	6 507	504
<i>Provisions pour risques financiers</i>			2 194		
<i>Provisions pour risques financiers liés aux titres - comptes courants</i>		10 871	3 543		
<i>Provision pour risques financiers - Actions Propres</i>		4 130	0		
<i>Provisions sur immobilisations financières (1)</i>	4.5.3.1.6	41 332	11 226	6 507	504
<i>Provisions Mali Actif Financiers</i>					
<i>Autres provisions financières</i>		1 494	2 619		
Intérêts et charges assimilées		115 001	118 931	28 140	33 781
<i>Intérêts des emprunts et des SWAP</i>		68 654	71 391	16 319	19 141
<i>Intérêts des comptes courants groupe</i>		2 501	2 369	209	186
<i>Intérêts bancaires et opérations de financements</i>		4 107	4 165		
<i>Malis de fusion</i>	2.2	642	199		
<i>Primes et soultes payées</i>		8 557		8 557	
<i>Etalement des Primes et Soutles</i>	4.5.3.2.3	30 427	40 559		
<i>Etalement juste valeur sur Instruments Financiers</i>		111	111		
<i>Reprise différence évaluation des instruments financiers</i>	4.5.3.4		0		
<i>Autres charges financières</i>		3	135	3 056	14 454
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		29	17		
Charges nettes sur cessions d'actions propres		2 577	3 318		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES		175 435	141 847	34 647	34 285
RESULTAT FINANCIER		230 391	292 698	16 241	6 519

⁽¹⁾ Correspond aux dépréciations liées aux titres de participations pour 39 466 K€ (cf 4.5.3.1.6 et 4.5.3.1.7) principalement et sur actions propres pour 40 K€ (contrat de liquidité) et 1827 K€ sur actions propres en attentes d'attributions aux salariés

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

K€	Imputation comptable			
Sociétés	Produit financier (boni de fusion)	Charge financière (mali de fusion)	Affectation au compte du sous- jacent	Affectation en capitaux propres (prime de fusion)
SNC Sully Chartres		82		
SCI du 2 rue de L'III		560		
SARL du 2 rue Saint Charles	270			9
SCI du 288 rue Duguesclin	39 276			
Total	39 546	642	0	9

4.5.4.2.3 Détail des reprises de provisions et transferts de charges financières

K€	31-déc.-21	Dt Etablissement Italien 2021
Reprises de provisions pour risques et charges financières	8 351	1 160
Reprises de dépréciations liées aux titres :	6 966	1 160
<i>Reprises de dépréciations sur titres</i>	4 518	1 160
<i>Reprise de provisions pour risques - comptes courants</i>	2 449	
Autres reprises de provisions à caractère financier	1 385	0
<i>Reprises de provisions sur actions propres</i>	1 382	
<i>Reprises de provisions sur VMP</i>	2	
Transfert de charges financières	4 130	0
<i>Frais sur attribution d'actions aux salariés</i>	4 130	
Total	12 481	1 160

4.5.4.3 Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel d'un montant de 98,63 M€ est principalement impacté par les plus-values de cessions à savoir 97,8 M€.

Produits (K€)	31-déc.-21	31-déc.-20	Di Ets Italien 31- déc.-21	Di Ets Italien au 31-déc.-20	Charges (K€)	31-déc.-21	2021 Net	31-déc.-20	2020 Net	Di Ets Italien au 31-déc.-21	Di Ets Italien au 31-déc.-20
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	192	240	0	43	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	145	46	671	-430	23	133
Produits divers		62			Charges diverses	25	-25	88	-26	23	133
Produits exceptionnels sur crédit bail		78			Charges sur crédit bail		0	0			
Produits exceptionnels sur location	192	101		43	Charges sur location simple	120	71	583	-483		
Produits sur opérations en capital	284 593	461 468	69 432	319 944	Charges sur opérations en capital	185 949	98 644	384 831	76 637	68 794	291 356
Produits sur cessions de constructions	237 896	422 997	67 612	318 465	Valeur comptable des constructions cédées	137 251	100 644	335 754	87 243	65 322	280 007
Produits sur cessions des autres immobilisations cédées		14	0		VNC des autres immobilisations cédées	2 792	-2 792	8 921	-8 907	1 699	8 780
Produits sur levées de crédit bail		0			VNC des levées de crédit bail		0	16	-16		
Produits sur cessions des immobilisations incorporelles		44			VNC immobilisations incorporelles		0	59	-15		
Produits sur cessions des actions propres	44 207	36 789			VNC des actions propres cédées	43 958	249	37 417	-628		
Produits sur cessions de titres (1)	1 791	1 148	1 786	1 148	Valeur comptable des titres cédés (1)	1 778	13	2 569	-1 421	1 774	2 569
Produits exceptionnels divers	699	475	34	332	Charges diverses	169	530	94	381		
Reprises sur provisions	0	229	0	0	Dotations aux amortissements et provisions	61	-61	191	39	0	0
Provisions amortissements dérogatoires					Amortissements dérogatoires	61	-61	191	-191		
Crédit bail - Reprises provisions ART 64		16			Crédit bail - Dotations aux provisions ART 64		0		16		
Reprises provisions pour impôts		213			Dotations aux amortissements		0		213		
Produits exceptionnels	284 785	461 937	69 432	319 987	Charges exceptionnelles	186 155	98 630	385 692	76 245	68 817	291 489
RESULTAT EXCEPTIONNEL	98 630	76 245	615	28 498							

(1) Produits sur cessions et valeur comptable des titres cédés

K€	Prix de cession	Valeur nette comptable	Résultat de cession
Attivita' Commerciali Montenero S.r.l. - Complément de prix 2020	170		170
Attivita' Commerciali Vigeveno S.r.l. - Complément de prix 2020	83		83
Attivita' Commerciali Beinasco S.r.l.	1 533	1 770	-237
Fondo Sval Partic Consorzio Le Fornaci		3	-3
Parking de la Comédie	5	5	1
Total	1 791	1 778	13

4.5.4.4 Impôts sur les Bénéfices

COVIVIO France est soumise au régime SIIC ; au titre de 2021, le résultat fiscal taxable est un bénéfice de 23 646 646,90 €

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 2ème exercice qui suit celui de leur réalisation,
- 100 % des dividendes provenant des filiales ayant opté doit être distribué au cours de l'exercice qui suit de leur perception.

Le montant total de l'obligation de distribution est obtenu en appliquant à chacune des catégories de revenu le coefficient de distribution lui correspondant, limité au montant du résultat fiscal de l'ensemble du secteur exonéré.

Les crédits d'impôt s'élèvent à 73 367 euros au titre de l'année 2021.

Suite à la fusion de Beni Stabili dans COVIVIO, l'établissement permanent de COVIVIO en Italie a changé de régime fiscal (sortie du régime fiscal SIIC) et est assujetti à l'impôt sur les sociétés immobilières en Italie au taux de 20 % depuis 2019.

4.5.4.5 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Au 31.12.2020, COVIVIO avait un déficit fiscal reportable de 285 520 667 €.

Au titre de l'exercice 2021, le montant des déficits utilisés est de 12 323 323 €

L'enveloppe du déficit fiscal reportable s'élève désormais à 273 197 344 €.

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 38 705 €, 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-déc. 21	31-déc. 20
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	90,6
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques (1)			90,6
Engagements liés aux activités opérationnelles (A+B+C)		58,7	205,4
A- Engagements donnés liés au développement de l'activité		40,5	36,5
Travaux restants à engager immeubles en développement		38,6	36,5
Garanties données dans le cadre de projets de développement			
Cautions bancaires et autres garanties données		2,0	2,0
B- Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation		14,7	15,6
Autres engagements contractuels donnés liés à l'activité "loyers à verser"	2 051	14,4	13,9
Travaux restants à engager immeubles de placement			1,7
Travaux restants à engager immeubles en stocks		0,3	
C- Engagements liés aux cessions d'actifs		3,5	153,2
Promesses de ventes d'actifs données		3,5	153,2

(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 ou création) 593 884 actions aux bénéficiaires présents au terme de la période d'acquisition.
- Dans le cadre du partenariat avec ACM VIE dans les SCI 9 et 15 rue des Cuirassiers (portant les actifs Silex), COVIVIO a consenti une garantie de rendement en date du 7 décembre 2017 dont les modalités sont les suivantes :
 - ✓ 2.80% par an commençant le 7 décembre 2017 et prenant fin au terme de la période de franchise de Silex 2 soit seize (16) mois après la livraison, dans la limite d'un minimum de cinquante-quatre (54) mois à compter de la signature de cette garantie.
 - ✓ Sous déduction de toute somme versée par une des SCI à ACM VIE à titre de dividende (ou d'acompte sur dividende) de remboursement de prime ou d'intérêts pendant la période de Garantie de Rendement
 - ✓ Dans l'hypothèse où postérieurement à la fin de la période de cette garantie, des sommes viendraient à être versées par les SCI à ACM VIE, le partenaire devra reverser ces sommes à COVIVIO dans les dix (10) jours ouvrés de leur perception



4.5.5.1.1 Les swaps

Emprunteur à taux variable, COVIVIO est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. L'exposition à ce risque est limitée par une pratique de couverture (swaps, caps et floors).

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société COVIVIO ont fait l'objet de contrat de swap.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
18/02/2016	14/10/2024	sw ap	CM CIC	0,50%	50 000	976
21/06/2017	21/06/2024	sw ap	ING	0,76%	75 000	1 636
30/06/2018	30/06/2028	sw ap	NATIXIS	0,94%	75 000	-4 368
29/03/2018	31/03/2028	sw ap	CM CIC	1,03%	100 000	-6 257
30/09/2019	30/06/2028	sw ap	CM CIC	0,87%	100 000	-5 372
31/12/2018	30/06/2028	sw ap	ING	0,83%	50 000	-2 549
15/07/2019	17/01/2022	sw ap	ING	0,96%	100 000	-67
15/07/2019	17/01/2022	sw ap	CACIB	0,93%	100 000	-66
15/07/2019	16/04/2029	sw ap	SG	0,10%	50 000	-2 700
15/01/2020	15/01/2026	sw ap	SG	0,21%	650 000	8 053
15/01/2020	15/01/2030	sw ap	SG	0,45%	400 000	-9 224
15/01/2020	15/01/2031	sw ap	CACIB	0,84%	75 000	-4 344
15/04/2020	15/01/2032	sw ap	LCL	1,04%	70 000	-5 524
15/01/2020	15/01/2031	sw ap	SG	1,18%	150 000	-11 007
23/06/2020	24/06/2027	sw ap	SG	Euribor 3M+0,0660%	100 000	-998
23/06/2020	24/06/2030	sw ap	CACIB	Euribor 3M+0,0685%	250 000	-7 572
15/01/2021	15/01/2025	sw ap	SG	0,33%	600 000	9 656
15/01/2021	15/01/2032	sw ap	CACIB	Euribor 3M+0,88%	200 000	-9 531
Etablissement Italien						
29/06/2018	31/12/2026	sw ap	Unicredit S.p.A.	Eur3M	62 500	-95 151
29/06/2018	31/12/2026	sw ap	Unicredit S.p.A.	0,71%	62 500	-2 241 904
31/12/2018	31/12/2025	sw ap	Unicredit S.p.A.	Eur3M	50 000	-194 783
31/12/2018	31/12/2025	sw ap	Unicredit S.p.A.	0,85%	50 000	-1 729 170

4.5.5.1.2 Les caps et floors

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit de la société COVIVIO ont fait l'objet de contrat de caps et floors.

Le tableau suivant récapitule les principales caractéristiques de ces contrats :

Date de début	Date de fin	Réf	Banque	Type de taux	Notionnel (en k€)	Juste valeur (en K€)
15/01/2019	16/01/2023	A - cap	HSBC	Euribor 3M	100 000	9
17/01/2028	15/01/2032	C. SWAPTION	LCL	Euribor 3M	70 000	-1 345
15/04/2020	17/07/2023	A - cap	SG	Euribor 3M	125 000	115
20/01/2021	22/04/2024	A - floor	CACIB	Euribor 3M	100 000	684
15/01/2032	16/01/2034	V - P SWAPTION	CACIB	Euribor 3M	200 000	-3 154
Etablissement Italien						
NEANT						

4.5.5.2 Engagements reçus

Engagements hors bilan reçus en M€	Échéance	31-déc. 21	31-déc. 20
Engagements liés au périmètre du groupe		0,0	0,0
Engagements liés au financement		1 330,0	1 330,0
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (lignes de crédit autorisées non utilisées)		1 330,0	1 330,0
Engagements liés aux activités opérationnelles		216,2	419,5
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats "own use")		0,0	0,0
Autres engagements contractuels reçus liés à l'activité		172,3	224,9
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues		1,6	3,2
Promesses de vente d'actifs reçues = promesses de ventes d'actifs données		3,5	153,2
Travaux restants à engager (immobilisations) = (2)+(3) des engagements donnés		38,9	38,2

4.5.6 RENSEIGNEMENTS DIVERS

4.5.6.1 Effectif de fin de période et effectif moyen employé au cours de l'exercice

2021 - COVIVIO France		2021 - COVIVIO Italie		TOTAL 2021	TOTAL 2020
<i>Cadres</i>	147	<i>Managers</i>	8	155	151
<i>Agents de maîtrise</i>	15	<i>Supervisors</i>	20	35	34
<i>Employés</i>	4	<i>Employees</i>	49	53	49
Total hors apprentis	166	Total hors apprentis	77	243	234
<i>Apprentis - Contrats Pro</i>	12	<i>Apprentices</i>	0	12	10
Total France	178	Total Italie	77	255	244

L'effectif moyen de la société au titre de 2021 s'élève à 176,75 en France et 76,58 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 631 250 € en 2021 contre 565 250 € en 2020.

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 2 756 K€ au titre de leur fonction hors valorisation des actions gratuites. Les membres de la Direction Générale ne bénéficient pas d'avantages postérieurs à l'emploi, hormis le versement d'une indemnité décrite ci-après :

En cas de départ contraint lié à un changement de contrôle ou de stratégie, une indemnité sera accordée aux dirigeants suivants, sous réserve du respect des conditions de performances :

- Christophe KULLMANN (Directeur Général) : l'indemnité sera égale à 12 mois de salaire (fixe + variable) soumis à deux conditions :
 1. La première liée à l'ANR
 2. La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel
- Olivier ESTEVE : l'indemnité sera égale à 12 mois de salaire (fixe + variable) soumis à deux conditions :
 1. La première liée à l'ANR
 2. La deuxième liée à l'atteinte des performances cibles du bonus annuel

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 2021

Le tableau ci-dessous comprend l'ensemble des transactions avec les parties liées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, y compris les transactions réalisées avec les filiales détenues à 100%.

En K€	Montant
Avances et acomptes sur immobilisations	
Participations	5 354 635
Créances rattachées à des participations	
Prêts	1 566 542
Créances clients et comptes rattachés	817
Autres créances	142 676
Emprunts et dettes financières divers LT	
Emprunts et dettes financières divers CT	245 960
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	70
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	35
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	178
Produits de participations	284 622
Autres produits financiers	33 094
Charges financières	-5 579

4.5.6.5 Actions Gratuites

En 2021, des actions gratuites ont été attribuées par COVIVIO pour un total de 276 765 actions.

Les hypothèses d'évaluation de la juste valeur des actions gratuites sont les suivantes :

	2021					
	Mandataires sociaux avec condition de performance (1)	Mandataires sociaux - avec condition de performance (2)	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 et/ou salariés sans condition de performance
Date d'attribution	17-févr.-21	17-févr.-21	17-févr.-21	25-nov.-21	25-nov.-21	25-nov.-21
Nombre d'actions attribuées	28 212	28 213	5 250	63 000	63 000	89 090
Cours de l'action à la date d'attribution	64,80 €	64,80 €	64,80 €	74,56 €	74,56 €	74,56 €
Période d'acquisition	3 ans	3 ans	3 ans	4 ans	4 ans	3 ans
Période d'incessibilité						
Dividende 2021 par action	3,60	3,60	3,60			
Dividende 2022 par action	3,60	3,60	3,60	3,80	3,80	3,80
Dividende 2023 par action	3,60	3,60	3,60	3,80	3,80	3,80
Dividende 2024 par action				3,80	3,80	3,80
Dividende 2025 par action				3,80	3,80	
Valeur de l'action gratuite	53,80 €	53,80 €	53,80 €	59,56 €	59,56 €	62,56 €
Valeur de l'avantage	28,85 €	32,46 €	43,27 €	30,06 €	32,42 €	50,32 €

Au 31/12/21, le nombre d'actions gratuites attribuées et non encore définitivement acquises est de 593 884 actions.

4.5.6.6 Filiales et participations

Sociétés ou groupes de sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part de capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non remboursés	Montant des cautions et aval	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
				brute	nette					
I. RENSEIGNEMENTS DETAILLES										
A. Filiales (50 % au moins du capital détenu par la société)										
1) ACTIVITES IMMOBILIERES										
a) Locative										
Foncière Développement Logement	1 357	38 319	100,00	186 335	36 489			26	-3 338	14 928
Fédération	16 151	24 689	100,00	27 411	27 411	17 000			1 504	
FDR7	3	822	100,00	825	825	3 134		505	286	938
SAS Technical	102 026	84 322	100,00	358 640	358 640			61 370	51 821	76 208
SCI Le Ponant 1986	15	7 296	100,00	4 162	4 162	274		1 344	921	1 200
SCI Affarès		5 863	100,00	28 429	28 429	26 000		5 874	4 158	3 000
SCI Iméris 127	81 788	691	100,00	103 476	103 476			7 551	3 629	2 999
Latécoère	4 714	-17 921	50,10	30 851	30 851			21 919	-19 599	
SCI du 32 avenue P Grenier	157	8 011	100,00	20 610	20 610	12 451		1 461	-1 288	
SCI du 40 rue JJ Rousseau	24	14	100,00	12	12	6 400		704	224	848
SCI du 3 place Chaussy	15	0	100,00	234	234	4 400		1 284	642	616
SARL BGA Transacions	50	3 184	100,00	3 210	3 210	28 400		5 136	1 748	1 132
SCI du 288 rue Duguesclin (Tuppée au 30/09/2021)	319	3 033	100,00			0		1 500	40 422	1 691
SCI du 9 rue des Cuiraissiers	85	-17 103	50,10	5 693	5 693	146 700		2 941	-6 871	
SCI du 15 rue des Cuiraissiers	159	-44 428	50,10	1 072	1 072			3 601	-1 199	
SCI du 10B ET 11 A 13 allée des Tanneurs	32	446	100,00	1 441	1 441	7 577		1 777	985	500
SCI du 1 rue de Chateaudun	17	1 135	100,00	2 048	2 048	2 150		1 245	829	682
SCI du 1630 avenue de la Croix Rouge	12	-109	100,00	83	0	9 026			-306	
SCI du 125 avenue du Brancolat	25	82	100,00	7	7	2 734		752	178	1 282
SARL du 106-110 rue des Troènes	9	7	100,00	9	9	500			-1 255	
SCI du 2 rue de l'III (Tuppée au 30/06/2021)	14	1	100,00		0	0		20	-375	229
SCI du 20 avenue Victor Hugo	12	19	100,00	3	3	2 850		473	177	657
SARL du 2 rue de Saint Charles (Tuppée au 30/09/2021)	16	405	100,00		0	0			-136	
SNC Palmer Plage	4 811	-895	100,00	1 917	1 917	104 990		4 238	-3 744	
SCI Dual Center	1 352	959	100,00	1 500	1 500	2 200		513	308	500
SCI Pompidou	966	4 038	100,00	5 000	5 000	5 000		1 048	214	106
SCI 11 Place de l'Europe	5	-47	50,09	15 031	15 031	18 044		7 382	-9	3 005
Office CB 21	330 447	-2 967	75,00	247 695	247 695				9 263	8 996
SCI Lenoville	8	2 366	50,10	24 286	24 286	19 938		15 803	6 944	6 012
SCI Latécoère 2	2	-2 915	50,10	50 115	50 115	58 196		5 276	-1 049	
SCI Meudon SAuhier	1	-8 204	99,90	1	0	30 065			-772	
SCI Charenton	3 201	21 331	100,00	16 001	16 001	57 397		8 407	3 879	7 042
SCI Avenue de la Marne	50	-2 496	100,00	50	50	100 581		135	-3 152	
Omega B	26 928	12 291	100,00	38 983	38 983	74 482		287	-3 884	
COVVIVIO LUX	13	69	100,00	63	63	0			21	
SCI Rueil B2	1	7 276	99,90	11	11	85 978		11 972	-2 242	
SNC WELLIO	1	-9 748	99,90	1	0	22 151		12 870	-5 657	
SCI Cité Numérique	1	-909	99,90	1	1	36 102		2 457	-229	
SCI Danton Numérique	1	-2 457	99,90	1	1	129 665		800	-5 098	
SCI N2 BATIGNOLLES	6	10 314	50,00	10 314	10 314	66 925		-102	-226	
SAS 6 rue Fructidor	4 795	43 443	50,10	24 787	24 787	96 311			-165	
SCI Terres neuves	1	-391	99,90	1	0	508			-39	
SCI de la Louisiane	1	-29	99,90	1	0	4 018			-37	
b) Sociétés étrangères										
Covivio 7 Spa	520	23 334	100,00	32 654	23 335			0	-487	3 000
RGD Gestioni	10	1 782	100,00	2 704	1 380			207	-409	
Covivio Immobiliare 9 SpA	120	121 172	100,00	115 554	113 984			6 399	3 568	3 568
Ativita Commercial 11a1l Belnaeco		1 152	100,00					2 707	-269	
SAS COVVIVIO Alexanderplatz	20 418	141 329	55,00	92 390	92 390	821		110	-3 815	
COVVIVIO Ativita Immobiliari 2	10	11 601	100,00	10 226	10 226				-13	
COVVIVIO Ativita Immobiliari 3	10	16	100,00	35	19				-5	
Covivio Development Italy SpA SIINQ	50	403 222	100,00	378 776	378 776			9 202	27 265	861
Covivio Ativita Immobiliari 4	10	5	100,00	15	15			0	-1	
c) Marchand de biens										
SARL GFR Ravinelle	952	931	99,98	1 734	1 734				11	
d) Promotion immobilière										
Lenopromo	1	128	99,90	1	1				-9	
Latepromo	1	200	99,90	1	1	2 502		32 392	5 346	999
Promomus	1	272	100,00	1	1				258	
SNC le clos de chateauloup	1	-764	99,90	1	0	1 332		500	-57	
SNC Bordeaux lac	1	-1 334	99,90	1	0	16 789			-162	
SNC Sully Chartes (Tuppée au 30/06/2021)			99,90		0	0			-81	
SNC Sucy parc	1	-1 222	99,90	1	0	1 084			-44	
SNC Gambetta le Raincy	1	183	99,90	1	1	5 371		3 219	56	
SNC Orly promo	1	1 895	99,90	1	1				2 914	1 498
Silexpromo	1	2 177	99,90	1	1			40 328	9 153	7 992
SCI du 21 rue Jean Goujon	1	1 499	99,90	1	1	161 859			-1 614	
SNC Villouette Saint Germain	1	153	99,90	1	1	711		6 121	342	
SNC la marina Fréjus	1	-14	99,90	1	0	247			-12	
SNC Normandie Niemen Bobigny	1	-163	99,90	1	0	1 214		321	-3	
SNC le printemps Sartroville	1	-45	99,90	1	0	72			-11	
SNC Galigny St Ouen l'auzone	1	-13	99,90	1	0	182			-12	
SNC Meudon Bellevue	1	300	99,90	1	1	0		4 362	514	
SNC Tours Coty	1	-9	99,90	1	0	426			-7	
SNC Valence Victor Hugo	1	-13	99,90	1	0	847			-9	
SNC Nantes Talensac	1	-15	99,90	1	0	1 105			-65	
SNC Margnane Saint Pierre	1	-4	99,90	1	0	127			-6	
SNC N2 Batignolles Promo	16	481	50,00	164	164			37 445	2 101	375
SNC Fructipromo	1	2 295	99,90	1	1	0		79 785	25 115	9 990
SNC Jean Jacques BOSC	1	-31	99,90	1	0	400			-14	
SNC André Lavignolle	1	-45	99,90	1	0	3 971			-364	
SCCV Chartes avenue de Sully	2	-162	99,90	2	0	1 981		2 335	114	
SCCV Bobigny Le 9ème Art	2	91	99,90	1	1	582		6 735	532	
SCCV Fontenay sous Bois Rabalais	1	0	50,00	1	0	5 504			-355	
SNC Saint Germain Hennefont	1	-13	99,90	1	0	4 720			-176	
SNC Antony avenue de Gaulle	1	-1	99,90	1	0	769			-10	
SNC Aix en Provence Cézanne	1	-1	99,90	1	0	260			-2	
SAS HOTEL N2	0	0	100,00	1	0	0			0	
2) ACTIVITE PARKING										
SCI Esplanade Belvédère II	366	2	100,00	451	366			52	25	24
République	3 838	7 477	100,00	50 145	40 622	3 160		12 284	-2 896	10 896
Gespar	30	13	50,00	56	46			52	37	15
Trinité	1 428	7 280	100,00	10 898	10 898			1 495	-89	
3) ACTIVITE PRESTATIONS										
SCI Esplanade Belvédère II	6 111	-6 299	100,00	12 759	0	2 939		7 541	-3 078	
COVVIVIO Développement	200	-3 106	100,00	1 852	0	1 135		9 724	-28	
Covivio Hotels Gestion	37	4	100,00	37	37	0		1 203	-487	371
Foncière Margaux	40	-28	100,00	34	4				-8	
COVVIVIO2	12 927	-10 983	100,00	12 927	12 044	29 869			-773	
Euromanselle 1	8 501	-46 649	50,00	8 587	8 587	6 453		185	56 564	25 078
Euromanselle 2	3 501	-1 893	50,00	3 564	3 564	22 143			1 149	
COVVIVIO Spp	592	1 642	100,00	1 395	1 395			1 138	207	
Télimob Paris SARL	552	-5 483	100,00	57 670	57 670	6 519			26 884	30 941
COVVIVIO Participations	1	0	100,00	1	1	5			-6	
FDR PROPTech	3	-256	100,00	3	0	132			-28	
COVVIVIO Holding GmbH	25	1 020 770	100,00	1 021 043	1 021 043	135 000		0	208 618	
COVVIVIO Office GMBH	25	676 800	100,00	678 759	676 465	18 200		3 938	-1 260	
B. Participation (10 à 50% du capital détenu par la société)										
1) ACTIVITES IMMOBILIERES										
a) Locative										
Car d'Orly Promotion	37	-1	50,00	19	19	145		0	0	
Covivio Hotel SCA	592 566	1 911 977	43,84	1 324 138	1 324 138			46 651	7 758	14 976
SCI Fager E	10	34 659	48,6	486	486	6 128		2 995	446	
SCI Orizant	10	-97	34,69	885	885	11 075		6 260	997	
Central Scate	50 007	638 145	49,21	374 445	354 477			75 853	70 019	41 465
Real Estate Solution & Technology	10	142	30,00	3	3			0	16	
II. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES TITRES										
A. Filiales non reprises au paragraphe 1										
a) Filiales Françaises (ensemble)										
(comédie / Oséo / Finantex / MRDIC / FNAJM)				7	7					
III. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES TITRES										
A. Filiales I-II										
a) Filiales Françaises (ensemble)	618 713	175 041		1 322 503	1 147 405	1 466 558		437 786	187 027	220 752
b) Filiales Etrangères (ensemble)	21 208	2 401 183	1 055	2 332 155	2 317 633	154 021	0	22 563	233 192	7 429
B. Participations I-II										
a) Dans les Sociétés Françaises	592 623	1 911 863		1 325 535	1 325 535	17 348		55 906	9 199	14 976
b) Dans les Sociétés Etrangères	50 017	638 287		374 452	354 480	0	0	75 853	70 035	41 465

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 Evènements post clôture

- Le 18 janvier 2022, COVIVIO et ICADE ont signé un acte d'échange de parts sociales ; Icade a transféré à COVIVIO 6 531 parts de la société FACTOR E, en contrepartie, COVIVIO a transféré à ICADE, 3 469 parts de la société ORIANZ.
- Le 25 janvier 2022, COVIVIO et INDIGO ont signé 3 actes de cession portant sur la Société République, la société EB2 et la société GESPAR.



Le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise prévu à l'article L. 225-37 alinéa 6 du Code de commerce figure page 423 et suivantes du document d'enregistrement universel.